TESTATA:
Il Sole 24 Ore
lunedì 26 maggio 2025, pag. 8

Detrazione al 36 o al 50%: cinque casi da risolvere

L'applicazione

Unità adibite a prima casa alla fine dell'intervento, pertinenze e parti comuni

Mancano risposte importanti sull'applicazione dei bonus casa, che la manovra (legge 207/2024, commi 54 e 55) ha rimodulato con una detrazione base del 36% per il 2025 (30% per il 2026-27), maggiorata al 50% per il 2025 (36% per il 2026-27). Per la precisione l'aliquota maggiorata si applica solo nel caso in cui le spese «siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale».

In effetti, la norma sembra scritta per l'unica situazione semplice, in cui il proprietario effettua piccoli lavori in una casa in cui vive già. Peccato che la realtà – soprattutto per interventi invasivi – sia ben diversa. Ad esempio:

❶ quando il proprietario o titolare di diritto reale deve lasciare l'abitazione principale per via dei lavori, e acquisire temporaneamente altrove la residenza, cosa succede? E quando acquista (o eredita) la casa, la ristruttura e la adibisce a prima casa a fine lavori? O quando fa la stessa operazione su una casa che già possiede?

❷ quando si tratta di un bonus acquisti (comma 3 dell'articolo 16-bis del Tuir o comma 1-septies del Dl 63/2013) non accade mai che l'acquirente possa già definire come «abitazione principale» l'immobile che sta acquistando, per cui in quali casi ha diritto al 50%?

❸ se si tratta di un intervento su una pertinenza (ad esempio: realizzazione autorimessa o posto auto, articolo 16-bis, comma 1, lettera d, del Tuir), se e come spetta il 50%?

Per far funzionare la norma occorre colmare queste lacune.

La circolare 13/E/2023 (par. 1.1.3 – il tema era il superbonus 90%) ha consentito di «adibire l'immobile ad abitazione principale al termine dei lavori». Ma questa soluzione – che pure i commentatori ritengono applicabile anche quest'anno – andrebbe confermata per dare sicurezza ai contribuenti. Inoltre, è un po' troppo vaga: andrebbe specificato il termine (la presentazione della prima dichiarazione dei redditi utile?) entro cui adibire l'immobile a prima casa dopo la fine dei lavori o dopo l'acquisto non seguito da lavori.

Andrebbe inoltre ribadito il principio che l'unità pertinenziale mantiene gli stessi benefici di quella principale a cui è collegata.

❹ Ci sono poi i lavori condominiali. Si applica sempre il 36% (interpretazione letterale e restrittiva) oppure l'amministratore, ai fini del riparto, deve farsi parte diligente per comprendere se i singoli condomini possiedono una abitazione principale o no?

❺ In base all'articolo 10, comma 3-bis, del Tuir, per abitazione principale si intende quella in cui non solo il contribuente, ma anche «i suoi familiari dimorano abitualmente». Ora, siccome hanno diritto ai bonus non solo i comproprietari (o contitolari di diritti reali) ma anche, ad esempio, il familiare convivente o il comodatario, come si coordina tutto questo con il requisito richiesto dalla manovra? Il familiare convivente o il comodatario può considerare l'immobile in cui vive come abitazione principale (beneficio del 50%) oppure, alla lettera, il bonus resta al 36% non avendo egli la proprietà o il diritto reale?

Paradossalmente si potrebbe pensare che i ritardi nei chiarimenti "facciano bene" al bilancio dello Stato, bloccando gli interventi: una lettura troppo maliziosa per essere realistica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA