



Superbonus 90%. Le nuove regole per le villette (e per le unità funzionalmente autonome) in vigore dal 1° gennaio 2023

di Cristian Angeli | 14 Dicembre 2022 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

Il Decreto Legge n. 176/2022 ha messo uno stop al Superbonus per i familiari conviventi, per le seconde case e per coloro che hanno un reddito superiore a 15000 euro.

In base al Decreto Legge n. 176/2022 il Superbonus, seppure depotenziato dal 110 al 90%, continuerà fino al 31 dicembre 2023 non solo per i lavori di riqualificazione energetica e strutturale realizzati dai condomini, ma anche dalle persone fisiche sulle unità unifamiliari o funzionalmente autonome. Ma non in tutti i casi.

Ci sono infatti alcune regole che limitano la platea dei beneficiari.

Le nuove regole per le villette (e per le unità funzionalmente autonome)

Anzitutto va detto che il **Superbonus in versione 110%**, dal 2023, non esisterà più. Unica eccezione è riservata a coloro che hanno già in corso i lavori e che, al 30 settembre 2022, hanno realizzato il 30% dell'intervento complessivo.

Solo per essi sarà ammessa la possibilità di beneficiare della detrazione al 110% nel 2023, più precisamente per le spese sostenute fino al 31 marzo.

Invece per chi inizia nuovi lavori, la super detrazione scenderà al 90% se saranno rispettate le seguenti condizioni:

- Il contribuente che sostiene le spese deve essere titolare di un diritto reale sull'unità immobiliare trascritto nei registri immobiliari
- L'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale
- Il contribuente deve avere un reddito complessivo familiare medio non superiore a 15000 euro.

La disposizione normativa che introduce le suddette regole è contenuta nel comma 8-bis, dell'art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio), come modificato a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del **Decreto Legge 18 novembre 2022, n. 176** (Decreto Aiuti quater). Questo il testo:

“Per gli interventi avviati a partire dal 1° gennaio 2023 su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione spetta nella misura del 90 per cento anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8 -bis .1, non superiore a 15.000 euro”.

Le esclusioni

In base al **Decreto Legge 18 novembre 2022, n. 176**, nel caso delle unità unifamiliari, sono esclusi dal superbonus i contribuenti che hanno un reddito superiore a 15.000 euro, che intendono eseguire interventi sulle seconde case e che non possiedono un diritto reale sull'immobile oggetto di interventi.

In base a quest'ultima disposizione (DL aiuti quater, all'art. 9 co. 1 lett. a p.to 3) sono pertanto esclusi i comodatari, i locatari e i familiari conviventi (ad esempio il marito che sostiene le spese per immobile intestato alla moglie o viceversa), che invece erano ammessi con la precedente formulazione della norma.

I diritti reali di godimento degli immobili, ora indispensabili per poter fruire del Superbonus, sono infatti i seguenti:

- l'enfiteusi – Art. 959 del Codice civile;
- il diritto di superficie – Art. 952 del Codice civile;
- l'usufrutto – Art. 981 del Cfrutto – Art. 981 del Codice civile;
- il diritto reale d'uso – Art. 1021 del Codice civile;
- il diritto reale di abitazione – Art. 1022 del Codice civile;
- le servitù – Art. 1027 del Codice civile.

Una contraddizione nella norma

Abbiamo visto sopra che il Superbonus è precluso per tutti i proprietari di unità immobiliari con reddito superiore a 15000 euro. Considerata l'attuale situazione di blocco del mercato dei crediti fiscali viene da chiedersi come possa una persona fisica con un reddito di riferimento inferiore a 15000 euro, avere un IRPEF sufficiente per assorbire le detrazioni derivanti dal superbonus spalmandole su 4 anni.

<https://www.cristianangeli.it/superbonus-90-le-nuove-regole-per-le-villette-e-per-le-unita-funzionalmente-autonome-in-vigore-dal-1-gennaio-2023/>