

Recupero e ristrutturazione

# Bonus casa, i limiti sulla residenza mettono a rischio il 50% di 500mila case

La legge di Bilancio impone di avere già la dimora in un immobile per accedere agli sconti più elevati. A rischio taglio anche i lavori condominiali

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente

10 Gennaio 2025

Stampa

Bonus con la percentuale più alta del 50% a rischio. E, sullo sfondo, il pericolo di doversi accontentare del meno conveniente 36%, lasciando per strada molti soldi. La nuova definizione di abitazione principale, in questi primi giorni del 2025, sta creando problemi a centinaia di contribuenti. E, con il passare dei mesi, le difficoltà potrebbero moltiplicarsi, fino a travolgere molte delle transazioni di compravendita che saranno effettuate quest'anno con l'obiettivo, poi, di ristrutturare gli immobili.

La legge di Bilancio 2025 aggancia il livello più elevato di agevolazione fiscale, per quasi tutti i bonus casa, a un nuovo requisito: essere proprietari o titolari di diritti reali su unità adibite ad abitazione principale. Questo concetto, però, non viene definito esplicitamente. E, soprattutto, non si spiega cosa succede a chi, al momento della ristrutturazione, non vive e non ha ancora la residenza nel proprio immobile. Senza un chiarimento, interpretativo o normativo, allora, molti potrebbero essere costretti ad accontentarsi degli sconti più bassi.

## Acquisto e ristrutturazione

Pensiamo al caso tipico di chi compra un immobile "usato" per poi ristrutturarlo, prima di andarci a vivere. Tecnicamente, per lui quella casa diventerà abitazione principale solo dal momento del cambio di residenza e, quindi, dopo la ristrutturazione. L'articolo 10, comma 3 bis del Tuir, infatti, definisce l'abitazione principale come «quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente». L'articolo 43 del Codice civile, a sua volta, definisce la residenza come il «luogo in cui la persona ha la dimora abituale».

Un delicato gioco di incastri dal quale si comprende che non è possibile dimorare e, quindi, risiedere in una casa nella quale non sono stati ancora effettuati i lavori di risistemazione. Per avere un'abitazione principale, sulla quale richiedere la detrazione del 50%, allora, bisognerebbe aspettare il cambio di residenza. In questa trappola potrebbero restare impigliati migliaia di contribuenti. Se pensiamo che le compravendite di abitazioni sono circa 700mila ogni anno e che, di queste, circa i tre quarti riguardano prime case, per 500mila immobili nel 2025 le eventuali ristrutturazioni potrebbero diventare molto più onerose.

## Gli altri casi dubbi

C'è anche da dire che l'uso della definizione di abitazione principale crea problemi in molte altre situazioni, tutte collegate alla legge di Bilancio. Chi, ad esempio, vuole sfruttare il sismabonus acquisti (dedicato a chi compra immobili riqualificati da imprese) dovrebbe avere la residenza nell'immobile al momento del rogito per ottenere il 50 per cento. Difficoltà simile per le pertinenze: la legge non spiega se vengono attratte alla percentuale di agevolazione dell'abitazione principale o se si considerano qualcosa di diverso e, quindi, vanno al 36 per cento.

Le parti comuni di immobili, e quindi i lavori condominiali, soffrono il medesimo problema: non è chiaro se siano tutti agevolati al 36% o se i proprietari che hanno la residenza in condominio potranno detrarre i lavori su parti comuni al 50 per cento. E questa incertezza potrebbe, nei prossimi mesi, frenare la formazione di maggioranze per approvare i lavori di manutenzione straordinaria.


A trovarsi nella situazione più svantaggiosa potrebbe essere, poi, i contribuenti che facciano lavori a cavallo tra più anni di imposta, modificando nel frattempo la loro residenza. In questi casi si determinerebbe un ulteriore fattore di complicazione: interventi sulla stessa unità potrebbe essere in parte agevolati con un'aliquota più bassa al 36% e in parte con un'aliquota più alta, al 50 per cento. Un cortocircuito che non aiuterebbe in caso di successive contestazioni.

## I precedenti favorevoli

La laconicità della manovra risalta maggiormente se confrontata con quanto dice la legge (il Dpr 131/1986) in materia di agevolazioni sull'imposta di registro per la prima casa. Tra le condizioni per questi sconti, infatti, si chiede che «l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza». Una formula che non lascia spazio a dubbi.

Va detto che qualche precedente, anche recente, favorevole per i contribuenti c'è, in ambito interpretativo: da qui si potrebbe partire per evitare una pioggia di richieste di chiarimento, simile a quella sperimentata con il superbonus. La circolare 13/E del 2023 analizzava il caso degli immobili inagibili ristrutturati proprio con la maxi-agevolazione, attraverso la demolizione e ricostruzione. In quella situazione le Entrate scrivevano: «Si ritiene che, qualora l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, il superbonus spetti per le spese sostenute per i predetti interventi a condizione che il medesimo immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori». Un orientamento ribadito nella risposta a interpello 377 del 2023.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2499-6580 - Norme & Tributi Plus Condominio e Immobili [<https://ntpluscondominio.ilssole24ore.com>]

Il Sole  
**24 ORE**