Pacchetto Casa, guida al risparmio

PROROGATI I RICCHI BONUS, MA SOLO PER IL 2015

di **EMANUELE BRUNO**

ECCO COME ORIENTARSI TRA LE **NORME**, SCOPRIRE I **CONTRIBUTI E CHI** NE HA DIRITTO

2015
UN ANNO DI AGEVOLAZIONI

1 BONUS EDILIZIA

Sconti Irpef fino al 50% sulle spese di ristrutturazione di un immobile o di parti comuni di edifici residenziali fino a un massimo di 96 mila euro.

Versando gli oneri ai fornitori e all'impresa edile tramite bonifico bancario con riferimento alla Dia sarà poi possibile detrarre in 10 quote annuali di pari importo i costi sostenuti.

2 ECOBONUS

È ben del 65% lo sgravio Irpef relativo ai lavori di efficientamento, compresa la sostituzione degli infissi.

Anche questo sconto Irpef è spalmato in 10 anni, ma ha un tetto massimo che dipende dall'intervento. Per lavori su edifici esistenti, per esempio, è pari a 100 mila euro, ma scende a 30 mila euro per la sostituzione di impianti di climatizzazione.

3 BONUS MOBILI

Anche per i prossimi mesi, fino a dicembre 2015, sarà possibile detrarre il 50% della spesa per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di casse non inferiore alla A+ destinati a case in ristrutturazione.

È necessario che l'acquirente paghi il fornitore con bonifico bancario, indicando l'immobile oggetto dell'intervento.

Il tetto massimo di spesa è di 10 mila euro.

4 RISTRUTTURAZIONI

Burocrazia semplificata in caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono state ampliate le tipologie di lavori considerati di "edilizia libera". Tra questi c'è anche l'accorpamento e il frazionamento di appartamenti.

Nel 2015 sarà necessaria solo una comunicazione preventiva al Comune (Cil), anche per via telematica.

5 RENT TO BUY

Il provvedimento Sblocca Italia ha introdotto una nuova formula d'affitto con riscatto. L'acquirente può abitare l'appartamento da subito pagando un anticipo e un canone mensile.

Al termine del periodo pattuito con il proprietario, l'inquilino può riscattare l'immobile decurtando i costi già sostenuti.

6 MUTUI GARANTITI

Lo Stato si fa garante del 50% della quota capitale in caso di mutui finalizzati all'acquisto e alla ristrutturazione di immobili destinati a diventare abitazione principale.

Si tratta del "Fondo di garanzia" che risarcisce gli istituti bancari in caso di morosità del contraente e che agevola particolarmente chi ha lavori atipici, le giovani coppie anche conviventi e i nuclei monogenitoriali con figli minori.

7 FONDO PER AFFITTI E MOROSITÀ INCOLPEVOLE

Sono disponibili risorse pari a 446 milioni di euro per sostenere gli inquilini morosi incolpevoli, quelli cioè che hanno perso il lavoro o sono in situazione di comprovata difficoltà.

Al contempo il Governo non ha prorogato lo stop agli sfratti per fine locazione.

8 ACQUISTO E AFFITTO

Sconto del 20% per chi acquista un immobile nuovo o ristrutturato direttamente dal costruttore, per un importo massimo di 300 mila euro.

Per godere dello sconto, l'inquilino dovrà affittare l'appartamento a canone calmierato per 8 anni.

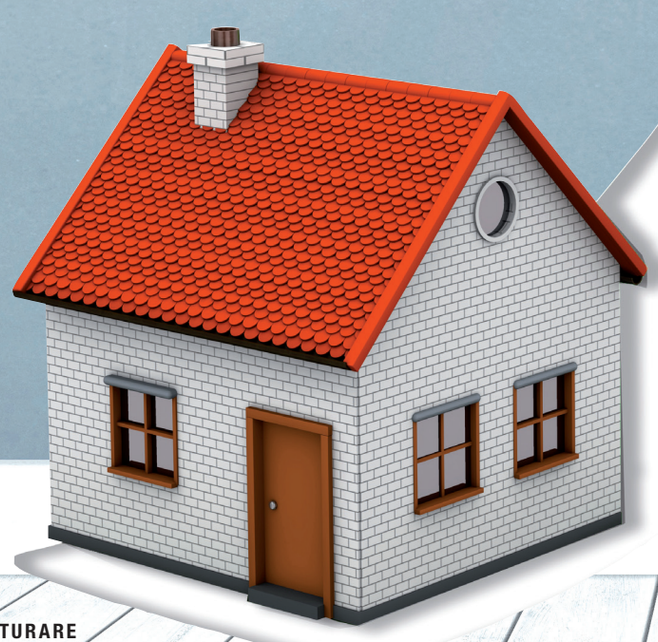
Per il settore immobiliare ed edilizio le novità sono poche e di respiro contenuto. La Legge di Stabilità appena votata dal Parlamento non prevede interventi di sostegno diversi e più incisivi di quelli già esistenti, che sono stati prorogati. Rimane comunque il supporto per il settore con la conferma delle detrazioni al 50% sulle ristrutturazioni e al 65% per il risparmio energetico. Più un chiarimento dell'orizzonte degli interventi incentivati, invece, che un vero e proprio allargamento del perimetro del sostegno, appaiono le disposizioni che segnatamente indicano come siano coperte dalla detrazione Irpef e Ires del 65% le schermature solari esterne degli edifici e gli impianti di climatizzazione invernali con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (dalla legna al pellets).

Ma nella legge appena licenziata dalle Camere ci sono anche altri due elementi 'positivi' da registrare: non è stata ridotta al 50% (come ad un certo punto era stato paventato) ma è rimasta al 65% la detrazione sugli 'interventi antisismici qualificati' e poi che sono stati concessi 18 mesi di tempo dalla fine dei lavori di restauro invece degli attuali 6 per chi volesse accedere al bonus del 50% sull'acquisto di immobili dopo ristrutturazione.

Nel contesto complessivo dei provvedimenti che afferiscono al comparto vanno ovviamente considerati alcuni aspetti generali di non ridotto rilievo: in primis il blocco dei teorici super aumenti della Tasi e dell'Imu (le aliquote massime restano quelle del 2014, ovvero il 2,5 per mille con un aggiuntivo 0,8 per mille nel caso in cui il Comune conceda apposite detrazioni), ma poi anche l'esclusione delle spese per l'edilizia scolastica dal Patto di Stabilità per province e città metropolitane, i fondi per l'amianto (per le bonifiche e per i lavoratori), il 'piano periferie' da 200 milioni, con i Comuni che entro il 30 giugno possono presentare al governo progetti d'intervento di ristrutturazione edilizia mirati al contenimento del degrado architettonico (e sociale). In tema infrastrutture, in pratica, ai 7,5 miliardi di spesa già pianificati per il triennio 2015-2017 ne viene aggiunto un altro, che contempera i 200 milioni già citati per le periferie, quelli per le scuole (130), e quindi 400 per il recupero delle case popolari, 135 per la bonifica dell'amianto, 327 per le metropolitane.

"È stato fatto il minimo indispensabile, non vedo nessun passo avanti sostanziale" commenta sul tema degli effetti della Legge di Stabilità sul settore edilizio Daniele Corno, partner dello studio Corno & Fraschini che da molti anni lavora con le aziende del settore edile e con Federlegno Arredo. "Son state prorogate le agevolazioni già previste per gli anni scorsi e a mio parere, per converso - continua il fiscalista - non era proprio necessario aumentare l'importo

Tutte le **nuove misure** e gli **sconti fiscali** che riguardano la casa sono **contenute in tre provvedimenti**: Legge di Stabilità, Sblocca Italia e Milleproroghe



Interventi specifici: dettagli e riferimenti normativi

Nel provvedimento si precisa anche che le detrazioni valgono anche per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, sostenute dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015, **fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro**; e per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, sostenute dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015, fino a un valore massimo della **detrazione** di **30.000 euro.**

65%
RISPARMIO ENERGETICO

50%
RISTRUTTURARE

50%
BONUS MOBILI

Il **2015** sarà **forse l'ultimo anno** in cui gli incentivi saranno così cospicui: **da qui al 2018**, infatti, gli sgravi fiscali dovrebbero **ridursi progressivamente**

della ritenuta di cui all'articolo 25 del decreto legge 78 del 2010, che è stata portata dal 4 all'8%. In un settore in crisi di liquidità si poteva tranquillamente fare a meno di un anticipo d'imposta raddoppiato". Secondo l'esperto le misure in ambito edilizio puntano solamente alla tenuta del mercato in ambito ristrutturazioni, mentre nulla si prevede sul versante costruzioni e vendite. Cosa si poteva fare? C'era spazio per qualche intervento in più. Ad esempio, secondo Corno, "se è vero che è stato defiscalizzato l'ambito Imu per quello che riguarda gli immobili oggetto di vendita, la stessa cosa andava fatta anche per le aree detenute dalle aziende immobiliari e di costruzioni, che a volte si ritrovano a detenere la proprietà di spazi in cui non sono ancora iniziate le costruzioni in attesa di condizioni più favorevoli di mercato, ma che sono assoggettati a Imu con un'imposizione notevole nonostante siano comunque beni/merci o diverranno tali". La legge di Stabilità avrà un effetto benefico sul settore? Per Corno non l'avrà."Non ci sono innovazioni tali da dare nuovi stimoli al mercato, che rimane sofferente sul versante della domanda reale. Per adesso viene tonificata qualche attività attraverso la proroga di ecobonus e detrazioni. C'è un numero tale di immobili sfitti che forse - conclude l'esperto - si è creduto fosse più impattante intervenire sul versante delle ristrutturazioni".