

Non solo Irpef

La maggior parte dei bonus poggia su riduzioni dell'imposta personale ma non si ferma agli tagli all'Iva ed esenzioni da altri prelievi

Segnali deboli

La congiuntura economica ha condizionato l'efficacia delle norme e le quotazioni faticano a riprendere i valori precedenti al 2008

SCHEDE A CURA DI **Cristiano Dell'Oste** e **Valeria Uva**

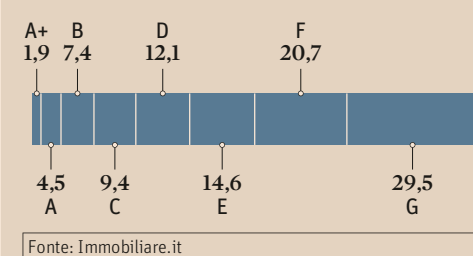
DEDUZIONE DEL 20%

Ai privati che acquistano una casa nuova o integralmente ristrutturata e la affittano a un canone non superiore a quello concordato per almeno otto anni spetta una **deduzione Irpef** pari al 20% sul prezzo (o costo) fino a 300mila euro (utilizzabile anche per la costruzione). La casa dev'essere in **classe energetica A o B**. La deduzione si recupera in **otto anni**. Prevista dal 2014 (Dl 133/2014, articolo 21), la deduzione vale per gli acquisti effettuati entro il **31 dicembre 2017**. Non è cumulabile con i bonus sui lavori.

I requisiti di efficienza sono molto stringenti per immobili da affittare. La misura, di fatto, è appetibile solo se si riesce ad acquistare a buon prezzo l'inventario dei costruttori (per l'inventario il bonus si applica allo stock giacente al **12 novembre 2014**). Se la casa non è in un centro ad alta tensione abitativa, bisogna risalire all'**intesa locale** del Comune demograficamente omogeneo più vicino per individuare il canone massimo. Spesso, se si compra una **casa da ristrutturare** e affittare, la detrazione sui lavori è più conveniente.

LA PAGELLA

Classi energetiche delle case in vendita. In %



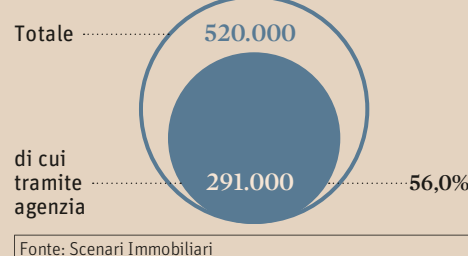
SPESE D'AGENZIA

Quando si acquista un immobile da adibire ad abitazione principale, si ha diritto a una **detrazione del 19%** sulle **provvidenze e compensi** pagati per l'attività di intermediazione immobiliare comunque denominati (articolo 15, comma 1, lettera b-bis del Tuir). L'importo su cui calcolare la detrazione è 1.000 euro, cifra mediamente molto più bassa della provvigione. La detrazione (che arriva al **massimo a 190 euro**) si divide in base alle quote tra gli eventuali comproprietari.

Il bonus incide poco sul totale delle spese accessorie sostenute dall'acquirente e non scoraggia il pagamento di una parte della provvigione in nero. Nelle dichiarazioni relative al 2015 la detrazione è stata utilizzata da **92.265 persone**. Nello stesso anno, secondo Scenari Immobiliari, le agenzie hanno interediato **247.500 compravendite** di case. Il dato include anche le seconde case, ma la differenza dimostra - se non altro - una scarsa informazione dei contribuenti, visto che la mediazione va indicata nel rogito.

L'INTERMEDIAZIONE

Le case acquistate tramite agenzia nel 2016



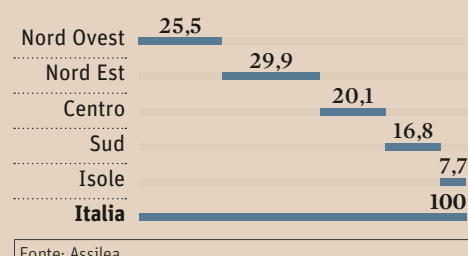
LEASING ABITATIVO

Il conduttore di un contratto di leasing per la prima abitazione ha una **detrazione Irpef del 19%** calcolata su canoni di leasing fino a **8mila euro l'anno**, a patto che il reddito non sia superiore a **55mila euro annui**. Anche il prezzo di riscatto è detraibile fino a un importo massimo di **20mila euro**. La misura è operativa dal 2016 perché contenuta nella legge di Stabilità (208/2015, commi 75 e seguenti). È pensata per i giovani: **oltre i 35 anni** di età gli importi detraibili si dimezzano.

I vantaggi fiscali sono evidenti, perché la detrazione si applica su tutto il canone, ma il mutuo in questa fase gode quasi sempre di tassi d'interesse inferiori. Inoltre, secondo Assilea sono solo **sei le banche** che erogano il leasing abitativo. Da monitorare, per il concedente, il rischio **morosità**: secondo l'interpretazione prevalente del Testo unico bancario - dopo il Dlgs 72/2016 -, è possibile avviare le procedure per ottenere il rilascio dell'immobile solo dopo **18 rate** di canone non versate.

LA MAPPA

L'origine delle richieste di leasing abitativo. In %



RENT TO BUY

Mutualità e risparmio, è la formula che ha trovato il suo spazio nel 2014 (articolo 23, Dl 133). È un contratto "misto" con cui un soggetto affitta una casa imputando il canone al prezzo del futuro acquisto. Dopo un **massimo 10 anni** può acquistare il bene, detraendo dal prezzo la parte dei canoni pagati "in conto prezzo". In caso di morosità, il contratto si risolve con il mancato pagamento di un numero minimo di canoni non inferiori a **un ventesimo del totale**.

Questa formula doveva servire ad aprire il mercato ai giovani e in generale a chi non riesce a ottenere un mutuo. Resta però l'incognita della **morosità**, da non sottovalutare se il compratore è economicamente fragile. Inoltre, è difficile "dosare" le due componenti del **canone mensile**: se la quota pagata per locare il bene è troppo alta, l'inquilino non ha margini per iniziare a pagare il prezzo d'acquisto; se è troppo bassa, al locatore-venditore l'operazione non conviene.

IL TERMINE

10 anni
È la durata massima del periodo al termine del quale il conduttore può decidere se acquistare l'abitazione

L'ANALISI

Angelo Busani

La rincorsa alla prima casa e lo slalom tra i requisiti

La quotidiana esperienza professionale insegna che la grandissima parte degli acquisti immobiliari effettuati da persone fisiche hanno per oggetto unità immobiliari a uso abitativo per le quali è richiedibile l'agevolazione "prima casa". Raro è il caso in cui un privato compri una "seconda casa" (ipotesi che si verifica quasi solo quando oggetto di acquisto sono abitazioni di villeggiatura), ancora più raro è il caso in cui la persona fisica acquisti un immobile strumentale (un negozio o un ufficio), in quanto in queste ipotesi normalmente si predilige un'intestazione societaria. Vale la pena, allora, di riflettere sui presupposti e i meccanismi innescati da questa misura che resta lo sconto fiscale più significativo in caso di acquisto di immobili. Si tratta di un incentivo di indubbio interesse, specie se il venditore dell'abitazione è un soggetto privato o un'impresa che cede l'abitazione in regime di esenzione da Iva, in quanto, se la cessione dell'appartamento non è imponibile a Iva, il carico fiscale è sensibilmente inferiore. Questa è indubbiamente una stortura nota da tempo (ma a cui nessuno pone rimedio) che sfavorisce nettamente le vendite delle imprese, specie in un'epoca, come l'attuale, nella quale le imprese di costruzione proprio non hanno il vento in poppa. Ad esempio, ipotizzando la vendita di un'abitazione (del valore catastale di 150mila euro) per il prezzo di 500mila euro, nel caso di vendita imponibile a Iva il carico fiscale del rogito d'acquisto è di 20.920 euro mentre, nel caso di rogito cui si applichi l'imposta di registro, l'importo delle imposte da pagare è di 3.100 euro (che si riduce a 2.350 euro nel caso di acquisto in leasing). Infatti, l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" consiste: ● se il venditore è un'impresa che effettua una cessione imponibile a Iva, nella riduzione dell'Iva dal 10 al 4%; ● se il venditore è un privato (o un'impresa che effettua una cessione Iva-esente), nella riduzione dell'imposta di registro dal 9 al 2% (o all'1,5% se si tratta di un acquisto tramite contratto di leasing). Mentre nelle vendite imponibili a Iva, l'aliquota (del 4%) si applica al prezzo dichiarato nel contratto di compravendita, nelle vendite soggette a imposta proporzionale di registro in cui ci

si avvale dell'agevolazione "prima casa", l'aliquota del 2% (o dell'1,5% nel caso di acquisto in leasing) si applica al valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente 115,5.

Per avere la "prima casa" serve una pluralità di presupposti: ● oggetto di compravendita deve essere un'abitazione del gruppo catastale A, ma non in categoria A/1, A/8 e A/9; ● la casa deve essere ubicata nel Comune in cui l'acquirente ha già la sua residenza (oppure nel quale egli stabilisca la propria residenza entro 18 mesi dalla data del rogito); oppure nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività di lavoro o di studio; o, ancora, nel Comune in cui ha sede il datore di lavoro dell'acquirente (se si tratta di un acquirente trasferito all'estero per ragioni di lavoro); oppure ancora in qualsiasi Comune italiano (se si tratta di un acquirente cittadino italiano emigrato all'estero, che non abbia altre case in Italia); ● nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è

IL «MULTIPLICATORE»

La pluralità delle situazioni consente in certi casi di massimizzare i vantaggi

situata la casa oggetto di acquisto e di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa" via via vigenti nel nostro Paese dalla legge 168/1982 in avanti.

Lo sconto è così conveniente che, in ogni famiglia, si cerca di approfittarne in una pluralità di occasioni. È vero che una persona fisica non può acquistare una "prima casa" se già ne possiede un'altra. Tuttavia, con una oculata strategia, si può giungere, di fatto, a moltiplicare gli acquisti agevolati: ad esempio, si può procedere prima intestando una casa al marito e poi, in sede di secondo acquisto, alla moglie. Se poi in arrivo c'è una terza abitazione, senza vendere le altre due, la si può intestare a un figlio. Ancora, se marito e moglie hanno acquistato insieme la prima casa, si può legittimamente procedere con la vendita o la donazione della quota di proprietà dall'uno all'altro coniuge per poter avere di nuovo lo sconto.

Non sarebbe azzardato, allora, mettere in cantiere una sorta di "tagliando" all'agevolazione, per razionalizzare la disciplina e non penalizzare ingiustamente chi ha la "sfortuna" di non poterne moltiplicare gli effetti.

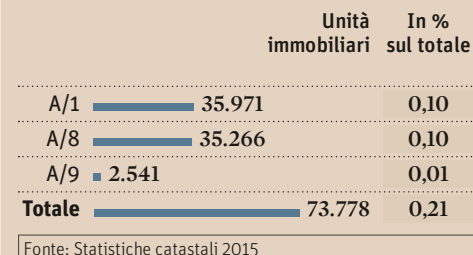
ABITAZIONI DI LUSSO

Tra le condizioni che precludono la possibilità di acquistare un'abitazione con la tassazione agevolata "prima casa" c'è la classificazione dell'immobile nelle **categorie catastali A/1** (abitazioni signorili), **A/8** (ville) e **A/9** (castelli e palazzi). Il requisito catastale è stato introdotto per le compravendite soggette all'imposta di registro dal **1° gennaio 2014**. Poi, dal 13 dicembre 2014 è stato esteso agli atti soggetti a Iva dal Dlgs 175/2014 (prima valeva la nozione di lusso dettata dal **Dm 1072/1969**).

Il criterio catastale non fotografa il reale pregio degli immobili. Molte ville, ad esempio, non sono accatstate come A/8. Le unità nelle categorie più tassate, inoltre, sono lo **0,21%** del totale: quindi si ha una tassazione che penalizza solo pochi proprietari (e non sempre a ragione). In modo forse poco lineare, il Dm del 1969 viene ancora usato per stabilire se sugli acquisti in Iva non "prima casa" vada applicata l'aliquota del **22 per cento**.

LE TRE CATEGORIE

Le abitazioni di pregio iscritte in catasto



CASE RISTRUTTURATE

Operativa dal 2002, la detrazione scatta in caso di acquisto di case in fabbricati interamente ristrutturati dalle imprese, purché l'acquisto avvenga **entro 18 mesi** dalla fine dei lavori (fino al 2014 era sei mesi). Il bonus vale anche per l'**assegnazione** effettuata da cooperative edilizie. La detrazione si applica a forfait sul **25% del prezzo d'acquisto** o di assegnazione ed è pari al 50% su un importo massimo di 96mila euro fino al 31 dicembre (dal 2018 torna il 36% su 48mila euro).

È una misura applicata da ormai molti anni, che non presenta particolari criticità e ha beneficiato dell'allungamento a **18 mesi** del termine per la vendita, scattato dal **1° gennaio 2015**. Una sorta di *extra-time* che ha aiutato le imprese a smaltire parte dell'inventario. Il limite principale è che gli interventi di recupero devono riguardare interi fabbricati ed essere "pesanti": restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia come definiti dal Dpr 380/2001.

IL FORFAIT

25%
È la percentuale forfettaria del prezzo di acquisto o di assegnazione sulla quale si applica la detrazione fiscale attualmente pari al 50%

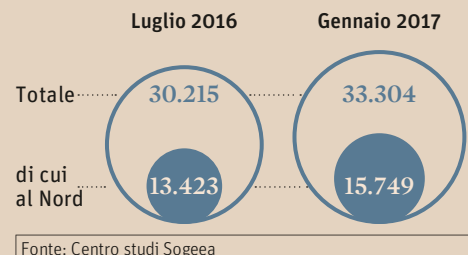
ASTE GIUDIZIARIE

Le case comprate all'asta scontano l'imposta di registro, **ipotecaria e catastale** in misura fissa pari a **200 euro** l'una, ma se l'acquirente è un privato deve mantenere la proprietà dell'immobile per almeno **cinque anni**. L'agevolazione è nata con il Dl 18/2016 ed è in vigore dal 22 febbraio 2016. Decaduta a fine 2016, è stata poi prorogata di altri sei mesi fino a giugno prossimo. La misura è pensata principalmente per alleggerire le banche costrette a svalutare gli immobili gravati da mutui.

Agevolazione di breve (e incerta) durata: in vigore per meno di un anno, poi ripescata con la legge di Bilancio 2017 per soli sei mesi. Un arco di tempo molto breve che non ha aiutato i potenziali compratori a pianificare l'investimento. Per fluidificare il mercato manca il portale delle **aste pubbliche** atteso dal 2015. Non manca, invece, l'offerta di immobili: il centro studi Sogeea stima che il numero delle case all'asta sia aumentato del 10% nel secondo semestre 2016 salendo a quota **33.304**.

L'OFFERTA

Il numero di case all'asta in Italia



ACQUISTO BOX AUTO

Tra i lavori premiati dalla detrazione per il recupero edilizio c'è anche la costruzione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune (articolo 16-bis, comma 1, lettera d, del Tuir). La detrazione è prorogata al **50% su 96.000 euro fino al 31 dicembre 2017**. Possono avere la detrazione anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati: il bonus si calcola sul **costo di costruzione** della pertinenza, attestato dal venditore.

L'agevolazione non è nuova, ma continua a essere oggetto di chiarimenti. Ad esempio, anche se i pagamenti vanno eseguiti con bonifico "parlante", la **circolare 43/E/2016** ha ammesso il bonus, a certe condizioni, anche se non si paga l'acquisto con bonifico. Le pertinenze hanno un certo peso sul mercato. Solo nel 2016 - rileva l'Omi - ne sono state comprate **411.003**, il 67% delle unità non residenziali.

IL MERCATO

Unità immobiliari non residenziali vendute nel 2016



FOCUS. L'EFFETTO DELLE DETRAZIONI PER IL RECUPERO EDILIZIO

Chi ristruttura dopo il rogito può ridurre la spesa totale

Cristiano Dell'Oste

Comprare una casa da ristrutturare può essere una scelta vincente, soprattutto con le detrazioni fiscali sui lavori *extra large*. Per capire se conviene davvero, però, bisogna tentare di preventivare nel modo più preciso possibile le cifre in gioco. A parità di tutte le altre variabili, questi sono i dati indispensabili nel caso in cui l'acquirente sia un privato (persona fisica): ● la differenza di prezzo tra una casa da ristrutturare e una che non necessita di alcun intervento; ● il costo di massima dei lavori di cui ha bisogno l'immobile (o che il compratore può e vuole sostenere prima di abitarlo); ● il termine realistico entro cui è possibile completare l'intervento e pagare le imprese coinvolte, anche in base al budget disponibile: le detrazioni del 50% sul re-

cupero edilizio e del 65% per il risparmio energetico sono confermate fino al 31 dicembre di quest'anno per interventi sulle singole unità immobiliari (poi, salvo proroghe, si scenderà al 36%); ● il reddito dell'acquirente, che deve essere abbastanza elevato da generare un'imposta da abbattere con le detrazioni (e rimanere tale per i prossimi anni). Ad esempio, con 25mila euro all'anno di reddito, si hanno 6.150 euro di Irpef lorda; ● la possibilità di detrarre il 50% dell'Iva pagata al costruttore, in **VALUTAZIONE PREVENTIVA** La scelta di un immobile che necessita di lavori va calibrata sul minor prezzo d'acquisto e sull'entità dell'intervento

caso di acquisto da impresa di una casa nuova in classe energetica A o B. **La simulazione** Proviamo ora a fare un esempio, aiutandoci con l'ultima rilevazione dei prezzi immobiliari diffusa dall'ufficio studi di Tecnocasa (secondo semestre 2016). Prendiamo un appartamento di 90 metri quadrati a Milano, in zona Cenisio-Mac Mahon: per il «medio usato» la quotazione è 2.200 euro al metro quadrato, mentre per il «medio nuovo» 3mila euro. Supponendo il venditore sia sempre un privato - e che quindi non ci siano differenze in termini di tassazione dell'acquisto - immaginiamo che il potenziale compratore debba scegliere se comprare un alloggio «nuovo», a 270mila euro, oppure uno «usato», a 198mila

Il confronto

L'impatto delle detrazioni sui lavori di ristrutturazione. **Dati in euro**



euro, per poi ristrutturarlo. Si possono ipotizzare due interventi di recupero: uno «leggero» in cui la ristrutturazione costa 45mila euro (500 euro al metro quadrato) e uno «pesante» in cui le opere edilizie costano 67.500 euro (750 euro al metro quadrato), con l'aggiunta di 10mila euro per la sostituzione degli infissi. **I due scenari** Con il cantiere «leggero», l'acquirente sosterrà un costo totale di 243mila euro - inferiore a quello per l'acquisto della casa che non necessita di lavori - e dalla dichiarazione dei redditi presentata nel 2018 fino a quella del 2027 sconsigliare ogni anno 2.250 euro per la sostituzione degli infissi. Quindi il costo effettivo dopo dieci anni sarà di 220.500 euro. Questo, almeno, in termini nominali; se poi si volesse ipotizzare l'effetto dell'inflazione, che erode nel tempo il valore della

detrazione, il costo «reale» aumenterebbe (si veda il grafico). Diverse le cifre del cantiere «pesante». In questo caso la spesa per le opere edilizie è detraibile al 50% e il cambio delle finestre al 65 per cento. Il costo totale è di 275.500 euro, più elevato rispetto all'acquisto dell'alloggio nuovo. Ma dal 2018 si applica lo sconto Irpef di 4.025 euro all'anno (3.375 per il 50% e 650 euro per il 65%). Con il risultato che dopo dieci anni il costo effettivo nominale è di 235.250 euro; più alto rispetto all'ipotesi dell'intervento «leggero», ma ancora inferiore al prezzo dell'appartamento nuovo. **L'acquisto dal costruttore** Se la casa nuova fosse in classe Ae a vendere fosse un'impresa, i calcoli cambierebbero: il compratore dovrebbe mettere in conto l'Iva da pagare sul prezzo d'acquisto, anziché l'imposta di registro sul valore catastale, ma potrebbe detrarre dall'Irpef il 50% dell'imposta pagata al rogito. Uno sconto che, come rileva an-

che l'Ance, riequilibra parzialmente la disparità di tassazione e potrebbe alterare i valori in gioco, soprattutto nelle transazioni «non prima casa» dove pesa l'Iva al 10 per cento. **Variabili non economiche** Sulla decisione finale, oltre alle grandezze monetarie, incidono anche le valutazioni soggettive, che però non possono essere misurate. Si pensi, ad esempio, alla possibilità di personalizzare la distribuzione degli spazi o al vantaggio di diluire nel tempo le spese, magari eseguendo i lavori per gradi. Oppure, al contrario, alla difficoltà di seguire il cantiere se la casa acquistata si trova in un'altra città. Sono tutti aspetti che vanno valutati a livello individuale e incrociati con le variabili economiche.