LE NOVITA' SULLA CASA

RISTRUTTURAZIONI, MUTUI E ICI DOPO LA FINANZIARIA

Il Sole 24 ORE
Lunedì 11 Febbraio 2008 - www.ilsole24ore.com

In banca. Il puzzle della surroga per chi cambia finanziamento. **Pag. 3**

Edilizia. Prorogate per tre anni le detrazioni su recupero e risparmio energetico. **Pagine 4-6**

Affitti. I vantaggi per i giovani, gli universitari e i meno abbienti. **Pag. 7**

Immobili. Nella manovra molti interventi per le persone fisiche

Sull'abitazione gli sconti riducono il peso del Fisco

Agevolazioni per inquilini e proprietari Confermati i benefici del 36 e 55%

Tanti vantaggi e tanti sconti. Magari un po' difficili da tenere a mente, dato che sono molte le disposizioni a favore degli immobili sparsi nella solita Finanziaria *monstre*, con soli tre articoli ma 1.193 commi. È pertanto necessario sintetizzare il quadro completo delle disposizioni che interessano gli immobili, soprattutto, quelli appartenenti od occupati da persone fisiche: Ici, affitti, mutui, sconti per le ristrutturazioni e per il risparmio energetico, obblighi catastali e controlli fiscali. La materia è vasta e la Finanziaria (ma anche il decreto legge di accompagnamento) hanno ridisegnato in punti spesso fondamentali il complesso quadro della normativa immobiliare.

Si parte con la nuova detrazione Ici, che lascia aperti alcuni interrogativi sulla sua applicazione quando il Comune abbia già disposto una «ulteriore detrazione» oltre a quella fissa di 103,29 euro: occorrerà andarsi a leggere le delibere municipali per chiarirsi le idee, in attesa che il ministero dell'Economia affronti e risolva i dubbi con una circolare.

La portabilità del mutuo e la gimkana che il cliente deve affrontare per metterla in pratica, nonostante le semplificazioni contenute nella Finanziaria, restano fra i grandi problemi irrisolti: ma almeno è salita un po' la detrazione degli interessi passivi.

Quanto alle detrazioni per le spese di casa, la proroga del 36% sui alvori di recupero edilizio ha trascinato anche quella, molto attesa, del 55 per cento sul risparmio energetico: tre anni non sono pochi per approfittare dei generosi benefici fiscali. Il più rilevante dei quali è probabilmente la possibilità di scegliere in quante rate annuali (da un minimo di tre a un massimo di dieci) dilazionare la detrazione. Una concessione importante: l'anno scorso la rateizzazione era rigidamente fissata in 3 anni, quindi chi spendeva molto, cosa che con questo tipo di lavori accade spesso, rischiava molto facilmente di non poter godere per intero la detrazione a causa dell'"incapienza". Cioè, non avendo sufficienti imposte da cancellare con la detrazione stessa, restava un credito inesigibile.

Altro fondamentale chiarimento, o meglio correzione di un errore marchiano contenuto nella Finanziaria 2007, è stato il rifacimento della tabella delle «tramittanze termiche» delle strutture opache orizzontali. In soldoni, ora diventa possibile beneficiare del 55% anche per la coibentazione del tetto.

Sugli affitti, poi, il Fisco ha imboccato senza esitazione la strada del conflitto d'interessi: concedendo detrazioni specifiche agli inquilini spingerà all'emersione delle locazioni in nero, dato che nella dichiarazione dei redditi si dovranno indicare gli estermi del contratto. Una scelta che evidentemente è stata considerata alternativa (o forse meno costosa) dell'applicazione di un'imposta fissa del 20% sui canoni incassati dai proprietari, idea lanciata da Confedilizia e appoggiata da tutte le altre associazioni della proprietà e anche accolta dal presidente del consiglio, Romano Prodi, prima delle elezioni del 2006. Ma i costi, quantificati dal vice ministro dell'Economia Vincenzo Visco in 2 miliardi, hanno probabilmente sconsigliato questa via. Le detrazioni per gli inquilini, infatti, sono tante, ma quelle più consistenti riguardano i giovani e chi si trasferisce per lavoro, quindi una minoranza dei circa 10,7 milioni di cittadini che vivono in affitto.

Il conflitto d'interessi, in ogni caso, è solo un tassello del mosaico disegnato per circoscrivere l'evasione immobiliare e che trova un altro elemento importante nelle precisazioni sull'invio dei dati catastali ai gestori delle forniture di gas, luce, elettricità e telefoni: ora dovrebbe inviare i dati anche chi sottoscrive un contratto per il telefono cellulare, con le immaginabili complicazioni di un simile adempimento.

I dubbi, comunque, sono ancora tanti: per questo il Sole-24 Ore mette a disposizione dei lettori gli esperti del giornale e delle associazioni di categoria dei proprietari (Asppi, Confedilizia, Uppi), degli amministratori condominiali (Agiai, Anaci, Anammi, Fna, Gesticond, Unai) e degli agenti immobiliari della Fimaa. Gli esperti risponderanno ai quesiti che i lettori potranno inviare all'indirizzo web www.ilsole24ore.com/espertocasa da oggi fino e mercoledì 13 febbraio.

Sa. Fo.

www.ilsole24ore.com/norme
I testi della Finanziaria e del Dl collegato

DOSSIER A CURA DI
Saverio Fossati

SPECIALE ONLINE

FILO DIRETTO

Una casella in rete per fare domande ai nostri esperti

Torna il filo diretto con i lettori sulle norme immobiliari nella Finanziaria 2008 e nel decreto legge «collegato»: da oggi e fino a mercoledì 13 sarà possibile inviare un quesito online sul sito del Sole-24 Ore: gli esperti delle associazioni di categoria e del Sole-24 Ore risponderanno già da oggi e nei prossimi giorni e le risposte saranno pubblicate sul sito

www.ilsole24ore.com/espertocasa

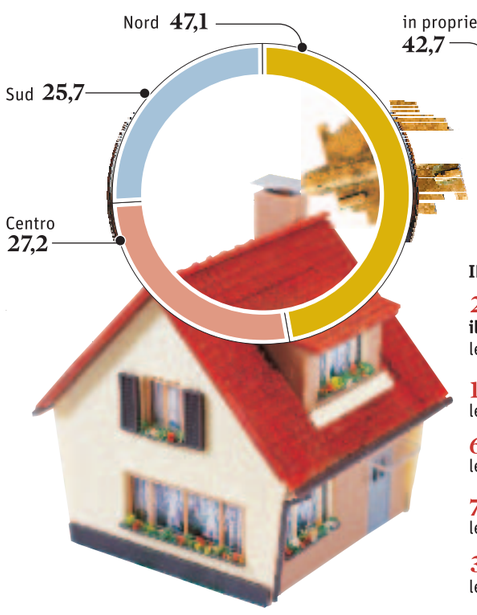
GLI APPUNTAMENTI SU RADIO 24
Oggi su Radio 24 lunedì gli esperti risponderanno in diretta alle domande degli ascoltatori sulle novità della Finanziaria 2008 che riguardano la casa a "Salvadanaio", in onda dalle 12 alle 13

Un quadro nuovo

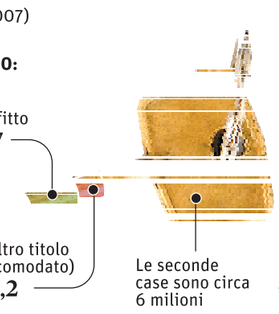
MUTUI CASA EROGATI
261 miliardi (fine 2007)

LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI
820mila (stima 2007)

LA DISTRIBUZIONE DEI MUTUI
Dati in percentuale (II semestre 2007)



GLI ITALIANI VIVONO:
Dati in milioni



IL PATRIMONIO

26,8 milioni
il 91,7% del totale
le abitazioni possedute da persone fisiche

126mila
le abitazioni possedute da cooperative

694mila
le abitazioni di enti e società

750mila
le case popolari (ex Iacp)

320mila
le case di Stato ed enti locali territoriali

Affitto

LA DETRAZIONE MASSIMA PER GLI AFFITTI DI MERCATO
300 euro

Aumentano i casi di detrazione a favore degli inquilini con bassi redditi. Chi stipula un contratto per l'abitazione principale avrà una detrazione da 150 a 300 euro a seconda del reddito se il contratto è a mercato libero; confermati gli sconti da 247,9 a 495,8 euro se si tratta di «canone convenzionato». Premiati anche, per i primi tre anni, i giovani tra i 20 e i 30 anni che lasciano la casa di famiglia e vanno a vivere da soli.

Mutui

IL NUOVO TETTO PER LO SCONTO SUGLI INTERESSI
4mila euro

La detrazione annuale del 19% sugli interessi dei mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale passa da un tetto imponibile di 3.615,2 euro a 4.000. Quindi si possono detrarre annualmente fino a 760 euro (invece di 686,89 euro). Semplificata (poco) la procedura per la «portabilità del mutuo». L'estinzione anticipata senza penali dei mutui ipotecari viene estesa anche a quelli accollati a seguito di frazionamento.

Fisco

L'ALIQUOTA DI «DETRAZIONE ULTERIORE» PER L'ICI
1,33 per mille

Detrazione ulteriore (oltre quella di 103,29 euro incrementabile dai comuni) dell'1,33 per mille, fino a un tetto di 200 euro, da cui sono escluse le abitazioni nelle categorie catastali A/1 (case di lusso), A/8 (ville) e A/9 (edifici monumentali, come castelli e ville patrizie). Gli effetti reali saranno legati alle aliquote previste a partire dal 2008 dai comuni per l'abitazione principale, variabili tra il 4 e il 7 per mille.

Ristrutturazioni e risparmio energetico

LE COMUNICAZIONI SUL 36% PERVENUTE ALLE ENTRATE
3,2 milioni

Prorogata la detrazione del 36% sulle opere di recupero fino al 2010. Viene reintrodotta anche quella sulla ristrutturazione di interi immobili. Proroga anche per l'Iva agevolata al 10% sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Ci sarà tempo fino al 2010 per gli interventi di risparmio energetico (detraibili al 55 per cento) mentre viene data la possibilità di coibentare il tetto con lo sconto fiscale.

Fonte: elaborazione del Sole-24 Ore su dati Istat, Nomisma e Assoedilizia

ANALISI

Mattone al centro dopo anni di disinteresse

di **Gualtiero Tamburini** *

Dopo anni di scarsa attenzione, anni in cui la questione abitativa è stata relegata in secondo piano, essendo data sostanzialmente per risolta, la casa è tornata a essere una priorità nazionale. La generale debolezza delle politiche abitative, la carenza di un'offerta di abitazioni in affitto a prezzi accessibili, l'esiguità del patrimonio di edilizia sociale pubblica e il suo sostanziale "blocco", sono solo alcuni dei fattori alla base della criticità che il problema casa assume nel nostro Paese e in particolare nelle grandi realtà metropolitane. La legge finanziaria per il 2008, assieme alla legge varata poco tempo prima per fronteggiare l'emergenza sfratti, costituisce un corpo normativo di dimensione inedita volto ad affrontare le diverse sfaccettature del problema, così che molti commentatori hanno giudicato l'intera manovra di politica finanziaria per il 2008 come decisamente caratterizzata sul tema casa, tema che il legislatore ha cercato di sviluppare, anche se non sempre coerentemente.

Poco prima del varo della legge finanziaria, infatti, la legge 222/2007 ha stanziato 550 milioni di euro per mettere case pubbliche a disposizione degli sfrattati, 150 milioni di euro per contributo alla locazione e, soprattutto, 5,5 milioni di euro per la costituzione di un, quanto mai necessario, – in un contesto dove dati precisi sulla dimensione effettiva del disagio abitativo non ve ne sono – Osservatorio (nazionale e regionale) così da poter disporre di informazioni e banche dati sull'edilizia sociale.

Successivamente, con la legge finanziaria, si è andati a incidere, solo per citare alcuni degli argomenti più pregnanti, su Ici, risparmio energetico e fonti rinnovabili, mutui, incentivi al recupero, urbanistica, valorizzazione dei beni demaniali, investimenti degli enti previdenziali, eccetera.

Uno dei filoni esplorati, quello contemporaneamente più rilevante e sin qui meno coltivato, è stato quello del rilancio delle politiche dell'affitto. La necessità di tale approccio non deriva solo dall'urgenza di rispondere ad alcune drammatiche tensioni sociali ma anche dalla necessità di affrontare il tema della limitata mobilità sociale e territoriale che penalizza l'Italia rispetto agli altri Paesi europei. Pertanto, la realizzazione di condizioni per il rilancio di una reale offerta locativa a prezzi accessibili diventa essenziale sia sul versante della coesione sociale che su quello della competitività del sistema Paese.

Nell'ultimo decennio nel nostro Paese si è costruito meno che altrove in Europa e di questo nuovo patrimonio abitativo la quota destinata alla locazione è quasi nulla.

L'esiguità dell'offerta italiana di locazioni trova la sua ragione d'essere in una molteplicità di fattori, come: la scarsa elasticità degli strumenti urbanistici; la rigidità dei meccanismi propri dell'edilizia residenziale pubblica; il difficile accesso a regimi di canoni di locazione concordata; la limitata remunerazione degli investimenti. Con la legge finanziaria per il 2008 si riaccende l'attenzione e si avvia quindi un percorso che potrebbe, se sviluppato, portare a ribaltare questa situazione. Gli strumenti - da affinare ulteriormente - che vengono messi in campo, sono fondamentalmente: i Fondi immobiliari e le Società di investimento immobiliare quotate, una nuova normativa per l'offerta "di mercato" di alloggi sociali da dare in locazione, la revisione sulla fiscalità immobiliare.

RILANCIO
I bonus per le locazioni sono una prima risposta al disagio abitativo e alla necessità di favorire la mobilità

In particolare le Siiq (e i Fondi immobiliari) paiono essere i veicoli adatti a riportare gli investitori istituzionali nel settore dell'investimento immobiliare abitativo. Per la promozione di investimenti privati nel settore residenziale sociale viene poi introdotta una nuova categoria, studiata allo scopo, costituita dalle «residenze di interesse generale destinate alla locazione». A partire da questa norma di indirizzo, infatti, potrebbero essere studiate le modalità per mettere a disposizione degli investitori terreni edificabili a costi contenuti, con la finalità realizzare, con capitali privati, abitazioni a canone di locazione concordato (articolo 1, commi 285, 286, 287). Infine, è interessante la previsione relativa all'istituzione di una Commissione di studio per rivedere la fiscalità dell'intero settore (articolo 1, comma 36) alla quale il legislatore farà bene ad aggiungerne una dedicata alla revisione della normativa sulla locazione.

** Presidente di Assoimmobiliare*

Terreni. Prelievo complessivo al 5 per cento

Imposta di registro al minimo per l'acquisto di aree edificabili

Angelo Busani

Con la legge finanziaria per il 2008 è stata reintrodotta, in parte, dal 1° gennaio scorso, l'agevolazione per l'acquisto di aree edificabili comprese in piani particolareggiati quando il venditore non sia un soggetto Iva e quindi si debba applicare l'imposta di registro (oltre alle imposte ipotecaria e catastale).

Tutte queste imposte sarebbero ordinariamente dovute nella complessiva misura dell'11 per cento (8 per cento di imposta di registro, 2 per cento di imposta ipotecaria e 1 per cento di imposta catastale): con la Finanziaria 2008 (comma 25 dell'articolo 1), questo carico impositivo viene abbattuto all'1 per cento per quanto riguarda l'imposta di registro, mentre viene fissata nel 3 per cento l'imposta ipotecaria e lasciata all'1 per cento l'imposta catastale (insomma, siamo complessivamente al 5 per cento).

La vicenda ebbe inizio con l'articolo 33, comma 3, della legge 388/2000, il quale, con l'obiettivo di parificare il costruttore che compra da un soggetto Iva con quello che compra da un privato, dispose che i trasferimenti di beni immobili «in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale» erano soggetti all'imposta di registro dell'1 per cento e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenisse entro cinque anni dal trasferimento. La norma venne però parzialmente abrogata nel 2006: della tassazione agevolata poteva beneficiare solo chi comprasse aree comprese in zone Peep o similari.

Ora, una volta sancita l'abrogazione dell'articolo 33, comma 3, della legge 388/2000, viene correttamente disposto, innanzitutto, l'inserimento della fattispecie in esame nel Testo unico dell'imposta di registro (il Dpr 26 aprile 1986, n. 131), e precisamente all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, applicandovi nuovamente, come sopra detto, l'aliquota dell'1 per cento. In altri termini, si abbandona la legislazione "speciale" e si predispone una norma "a regime".

La nuova norma dunque dispone che, per applicare questa aliquota, deve trattarsi di trasferimento avente per oggetto «immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati». L'intervento cui è finalizzato il trasferimento va completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto.

Per quel che concerne l'imposta ipotecaria, l'applicazione dell'aliquota del tre per cento discende dal fatto che la fattispecie è stata collocata nell'articolo 1-bis della tariffa annessa al Testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale (il Dlgs 347/1990), articolo che appunto dispone, per i trasferimenti che esso contempla, la tassazione con l'imposta ipotecaria al 3 per cento. Nulla infine la legge dice con riferimento all'imposta catastale: e questo silenzio determina di conseguenza l'applicazione della regola generale, e cioè la tassazione con l'aliquota dell'1 per cento.

In sintesi

Prima della Finanziaria
Le imposte sarebbero ordinariamente dovute nella complessiva misura dell'11 per cento (8 per cento di imposta di registro, 2 per cento di imposta ipotecaria e 1 per cento di imposta catastale)

Dal 1° gennaio
L'imposta di registro scende all'1 per cento mentre viene fissata al 3 per cento l'imposta ipotecaria e lasciata all'1 per cento l'imposta catastale (complessivamente il carico impositivo è quindi pari al 5 per cento)