

Legge di stabilità GLI IMMOBILI

Il bilancio. Il peso per le casse pubbliche sarà alleggerito dalla ritenuta sui bonifici

Over 75. A differenza del 36% gli anziani non potranno abbreviare l'ammortamento

Il 55% al test di convenienza su dieci anni

La proroga raddoppia i tempi di recupero ma salva il bonus fiscale anche per il cambio degli infissi

PAGINA A CURA DI
Cristiano Dell'Oste
Giovanni Parente

Altri 12 mesi: famiglie e imprese guadagnano un altro round con la detrazione del 55 per cento. Dall'anno prossimo, però, la convenienza dovrà essere misurata su una durata doppia, che limiterà di qualche punto percentuale l'entità effettiva del bonus.

Secondo il Ddl di stabilità approvato alla Camera e ora all'esame del Senato, per le spese sostenute dai privati a partire dal 1° gennaio 2011, lo sconto fiscale dovrà essere diviso in dieci rate annuali, e non più in cinque. Si tratta, in pratica, della quarta correzione in cinque anni di vigenza dell'incentivo: le rate erano tre nel 2007, da tre a dieci nel 2008 (scelta del contribuente) e cinque negli ultimi due anni.

Se la proposta diventerà legge nei termini attuali, chi non riuscirà a effettuare il bonifico di pagamento entro il 31 dicembre vedrà dimezzato l'importo da portare in detrazione con la dichiarazione dei redditi presentata nel 2012. Per una spesa di 20mila euro, ad esempio, si passerà da 2.200 a 1.100 euro all'anno. Inoltre, su dieci anni l'inflazione peserà di più, e quindi la somma che "tornerà" in tasca ai contribuenti sarà più bassa in termini reali. Quanto più bassa dipenderà dall'andamento dell'economia: con un'inflazione media all'1,5%, ad esempio, il recupero si ridurrebbe di circa 400 euro su 20mila investiti. Colpa dell'inflazione, che rosicchia una parte di quel 55% che il fisco restituisce gradualmente nel tempo; così, dopo cinque anni, la detrazione effettiva diventa del 50,5% e dopo dieci del 47 per cento.

L'IMPATTO

Con la nuova formula la perdita di valore per i contribuenti sarà più esposta agli effetti dell'inflazione

La nuova formula di calcolo della detrazione annua, che tiene conto dell'inflazione, riduce il valore del bonus. Nel grafico a fianco si vede come, con un'inflazione del 1,5%, il recupero del costo di un'opera di ristrutturazione si riduce del 55% in dieci anni. La perdita di valore per i contribuenti è maggiore rispetto a quanto appare. Molto dipende dall'effetto dei cosiddetti lavori indotti, quelli che tanti cittadini non farebbero (o farebbero in nero) senza il bonus. Oltretutto, in molti cantieri, il 55% fa da traino al 36%, sorto ormai più di dieci anni fa proprio per contrastare il sommerso. E poi ci sono le ricadute positive sul fronte del risparmio energetico, misurabili con minori emissioni di anidride carbonica. Senza dimenticare una considerazione decisiva: il denaro restituito in busta paga ai contribuenti, il più delle volte, non viene risparmiato, ma speso, e quindi genera gettito ulteriore grazie alle imposte sui consumi.

Se l'anno prossimo si ripeterà la latenza del 2010 - 240mila richieste stimate entro dicembre - le casse pubbliche si troveranno a dover sostenere 1,8 miliardi di nuove detrazioni in un decennio, a fronte di 3,2 miliardi di investimenti per l'efficienza energetica. Anche in questo caso, però, l'impatto reale sarà più basso. E non solo per la detrazione spalmatasua dieci anni o per le cadute indirette. Un aiuto in più arriverà dalla ritenuta del 10% sui bonifici, introdotta dalla manovra estiva (DL78/2010). In pratica, nel corso del 2011, via via che i privati pagheranno le imprese, il fisco incasserà circa 250 milioni di ritenute, che andranno ad alleggerire gli oneri legati alle spese sostenute negli anni scorsi.

L'esempio

Lavori finalizzati al risparmio energetico per una spesa di 20.000 euro, con detrazione del 55% pari a 11.000 euro



(cinque per gli over 75, tre per gli over 80) come invece avviene per il 36% sui lavori di ristrutturazione. Sempre che non si decida di uniformare le regole tra i due incentivi.

A conti fatti, comunque, i contribuenti non potranno essere troppo delusi, perché fino a pochi giorni fa la proroga del 55% sembrava un miraggio. Pensava come un macigno, nel dibattito sul rinnovo, il costo dell'agevolazione per le casse pubbliche: poco più di 6 miliardi a fronte di 11 miliardi di spese agevolate sostenute da famiglie e imprese tra il 2007 e il 2010.

Tra le ipotesi circolate nelle scorse settimane c'era anche la proroga "selettiva", destinata a penalizzare la sostituzione delle finestre. Alla fine, però, si è scelto di non rivedere l'impianto dell'agevolazione e la sua disciplina, e gli infissi hanno conservato anche le semplificazioni procedurali, che consentono ai privati di compilare i documenti su internet senza l'assistenza di un tecnico.

A spostare l'ago della bilancia, piuttosto, sono state le argomentazioni delle imprese del settore - riconosciute anche dagli studi elaborati da Cresme ed Enea - secondo cui il costo effettivo per l'erario è in realtà decisamente inferiore a quanto appare. Molto dipende dall'effetto dei cosiddetti lavori indotti, quelli che tanti cittadini non farebbero (o farebbero in nero) senza il bonus. Oltretutto, in molti cantieri, il 55% fa da traino al 36%, sorto ormai più di dieci anni fa proprio per contrastare il sommerso. E poi ci sono le ricadute positive sul fronte del risparmio energetico, misurabili con minori emissioni di anidride carbonica. Senza dimenticare una considerazione decisiva: il denaro restituito in busta paga ai contribuenti, il più delle volte, non viene risparmiato, ma speso, e quindi genera gettito ulteriore grazie alle imposte sui consumi.

Se l'anno prossimo si ripeterà la latenza del 2010 - 240mila richieste stimate entro dicembre - le casse pubbliche si troveranno a dover sostenere 1,8 miliardi di nuove detrazioni in un decennio, a fronte di 3,2 miliardi di investimenti per l'efficienza energetica. Anche in questo caso, però, l'impatto reale sarà più basso. E non solo per la detrazione spalmatasua dieci anni o per le cadute indirette. Un aiuto in più arriverà dalla ritenuta del 10% sui bonifici, introdotta dalla manovra estiva (DL78/2010). In pratica, nel corso del 2011, via via che i privati pagheranno le imprese, il fisco incasserà circa 250 milioni di ritenute, che andranno ad alleggerire gli oneri legati alle spese sostenute negli anni scorsi.

L'unica controindicazione della proroga è il suo orizzonte limitato. Nel 2007 si era intervenuti per un triennio, stavolta solo per 12 mesi. Passati i quali il problema si riproporrà negli stessi termini.

A pagina 35 e 36
La terza e ultima parte del Ddl di stabilità

Il quadro delle agevolazioni per la casa

PER CHI RISTRUTTURA	PER CHI COMPRA	PER IL PROPRIETARIO	PER L'INQUILINO
DETRAZIONE DEL 55% 01 COME FUNZIONA Detrazione fiscale del 55%, sulle spese sostenute per lavori di riqualificazione globale di edifici (limite di detrazione di 100mila euro); sostituzione finestre e coibentazioni di tetti e pareti (60mila euro); pannelli solari (60mila euro); sostituzione di caldaie a condensazione, pompe di calore, impianti geotermici a bassa entalpia (30mila euro). La detrazione si sconta in 5 rate per le spese sostenute nel 2010; in 10 rate per quelle del 2011. 02 PROCEDURA Invio telematico della documentazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Per i lavori che proseguono per più periodi d'imposta, comunicazione alle Entrate entro il 31 marzo 2011. 03 DURATA Il disegno di legge di stabilità estende la detrazione alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2011. 04 I LAVORI ESEGUITI Pratiche per il 55% 2007: 106.000 2008: 247.800 2009: 238.000 2010*: 240.000 Fonte: Enea	AGEVOLAZIONI PRIMA CASA 01 ACQUISTO DA PRIVATO Imposta di registro al 3% sul valore catastale, imposte ipotecarie fisse (336 euro) sull'acquisto di abitazioni da persone fisiche. Senza i requisiti prima casa, si paga il 10% sul valore catastale. 02 ACQUISTO DA IMPRESA Iva al 4% sul prezzo d'acquisto e imposte di registro e ipotecarie fisse (504 euro) sull'acquisto di immobili di nuova costruzione e loro pertinenze. Senza i requisiti prima casa, si paga il 10% sul prezzo, più i 504 euro di registro e ipotecarie. 03 REQUISITI L'immobile va destinato a prima casa di abitazione e l'acquirente deve avere (o prendere entro 18 mesi) la residenza nel comune in cui si trova l'immobile. La casa non deve essere di lusso e l'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge - di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un'altra abitazione nel comune. L'abitazione non va rivenduta prima di cinque anni, a meno che non si compri un'altra prima casa entro un anno. DETRAZIONE PER I MUTUI 01 COME FUNZIONA Detrazione del 19% sugli interessi passivi pagati sui mutui per l'acquisto dell'abitazione principale. Si applica su un importo massimo di 4mila euro, e dunque è pari al massimo a 760 euro all'anno. DETRAZIONE SULLA PROVVISORIE 01 COME FUNZIONA Detrazione del 19% sulle spese di intermediazione immobiliare (ad esempio provvigione dell'agenzia) per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, calcolato su un importo massimo di 1.000 euro. 02 LE COMPRAVENDITE In migliaia 2005: 800 2006: 800 2007: 800 2008: 700 2009: 600 2010*: 500 Fonte: agenzia del Territorio	ABITAZIONE PRINCIPALE 01 ESENZIONE DALL'ICI L'esenzione dall'Ici vale per gli immobili destinati ad abitazione principale del contribuente e le loro pertinenze. Sono esclusi gli immobili classificati nella categoria catastali A/1, A/8 e A/9 (abitazioni signorili, ville e castelli) per i quali si continua ad applicare l'aliquota agevolata per l'abitazione principale decisa dal comune e la relativa detrazione (minimo 103,29 euro annui). 02 ESENZIONE DALL'IRPEF Il reddito dell'immobile adibito ad abitazione principale dal contribuente o dai suoi familiari stretti viene calcolato, ma poi neutralizzato dall'imponibile Irpef. 03 LE CASE ESCLUSE Le abitazioni principali in Italia: 18,14 milioni Abitazioni principali sul totale delle famiglie: 73,50% Il valore imponibile medio a fini Ici: 51.422 euro Fonte: agenzia del Territorio, dipartimento delle Finanze	CANONE CONCORDATO 01 COME FUNZIONA La misura si applica solo nei comuni ad alta tensione abitativa e per i contratti a canone concordato di durata pari a 3+2 anni. La detrazione fiscale annua per l'inquilino ammonta a 495,80 euro per i redditi fino a 15.493,71 euro. Mentre per la fascia superiore di reddito (fino a 30.987,41 euro) è pari a 247,90 euro. DETRAZIONE AFFITTI 01 COME FUNZIONA L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione fiscale annua di 300 euro (per gli inquilini con redditi annui fino a 15.493,71 euro) o di 150 euro (in caso di redditi fino a 30.987,41 euro). 02 I REQUISITI Il bonus spetta per i contratti relativi all'abitazione principale, stipulati o rinnovati secondo la legge 431/98, quindi anche per i contratti a canone libero (quattro anni di durata minima, più quattro di rinnovo) o transitori. 04 GLI AFFITTI Le abitazioni di proprietà di persone fisiche date in locazione - In milioni Nord: 1,57 Centro: 0,55 Sud: 0,68 Italia: 2,8 Fonte: agenzia del Territorio

Federalismo. Cammino in salita per il prelievo sulle locazioni

La cedolare sugli affitti insegue il debutto al 1° gennaio

Avessero rispettato il calendario previsto, proprio in queste settimane chi affitta case in nero avrebbe avuto l'ultima occasione di mettersi in regola, evitando le super-sanzioni. Lo schema di decreto legislativo varato lo scorso 4 agosto in consiglio dei ministri, infatti, prevede un'operazione in due tempi: fino al 31 dicembre, la possibilità di registrare i contratti irregolari senza eccessive penalizzazioni; dal 1° gennaio, la cedolare secca al 20% sui redditi da locazione, abbinata a sanzioni severissime per chi incassa denaro in nero. In pratica, i proprietari ri-

scheranno di vedersi ridotto l'affitto fino al 70-80%, perché il canone verrà commisurato al triplo della rendita catastale; inoltre, la durata del contratto partirà da zero e sarà prorogata di altri quattro anni.

Un vero e proprio piano antisommerso, quindi, studiato per sfruttare il conflitto d'interessi tra locatore e conduttore. E per portare alla luce gran parte dei 500mila affitti in nero, cui si stima corrisponda un imponente evaso di circa 3 miliardi di euro all'anno.

Per rendere vigente la tassazione ad aliquota unica, però, mancano ancora tre passaggi: il parere degli amministratori locali in conferenza unificata (obbligatorio anche se non vincolante), i pareri delle commissioni di Camera e Senato, e l'approvazione finale

in consiglio dei ministri. La complessità dell'iter, quindi, rischia di far saltare l'operazione, a meno che non si decida - in fase di approvazione definitiva - di prolungare la finestra concessa ai proprietari. Anche perché bisogna tenere conto dei tempi di pubblicazione del decreto in Gazzetta Ufficiale e della sua entrata in vigore. Nel frattempo, resta l'attesa dei proprietari, che sperano di vedere alleggerito il carico fiscale sulle case date in affitto. Il panorama attuale, del resto, non offre molte agevolazioni, se si esclude l'abbattimento dell'imponibile nei contratti a

canone concordato. Una formula, però, che non è mai veramente decollata e che - ironia della sorte - potrebbe essere messa fuori mercato proprio dalla cedolare. Per rendersene conto, basta confrontare il prelievo legato alla cedolare e quello con il contratto concordato. Con un canone di 6mila euro, nel primo caso si pagano 1.200 euro all'anno; nel secondo, 1.356, applicando l'aliquota intermedia del 38 per cento.

Sotto il profilo delle agevolazioni, non va molto meglio per gli inquilini, che di fatto sono esclusi dai bonus su ristrutturazioni e risparmio energetico.



Avvio previsto. La cedolare sugli affitti dovrebbe scattare dal 2011

Per chi affitta l'abitazione, l'unico vero sgravio generalizzato è la detrazione d'imposta di 150 o 300 euro all'anno per i redditi più bassi. Le altre misure, invece, riguardano soggetti in situazioni particolari: studenti fuori sede, giovani e lavoratori lontani dal comune di residenza. Mentre la gran parte delle attese si concentra su cedolare e proroga del 55%, nel 2011 non cambierà nulla per chi vuole comprare un'abitazione. Date per acquisite le agevolazioni attuali, la grande novità potrebbe essere l'abbattimento delle imposte indirette al 2% (trasferimenti prima casa) e all'8% (secondo abitazioni). Ma se ne parlerà nel 2014, con il nuovo tributo unico municipale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA