

Novità La Tari e la Tasi, ma anche le più convenienti imposte di registro. Stop ai contanti per gli affitti, mentre i notai allargano le competenze

Casa Tutti i nuovi ritmi del ballo del mattone

Meno tasse per chi compra da un privato, deregulation sulla certificazione energetica. E sanatoria per il passato

DI PAOLO GASPERINI

Tasse ma non solo. Il 2013 si è chiuso con una serie di novità nella normativa immobiliare. E se la più rilevante è senz'altro la nascita della Iuc — l'Imposta unica comunale — e delle sue due «leve» Tari e Tasi, non si possono trascurare anche disposizioni più favorevoli ai contribuenti, come la proroga degli incentivi sulle spese di ristrutturazione e riqualificazione energetica o il cambiamento delle imposte sulle compravendite, che rendono nella maggior parte dei casi meno onerose le transazioni tra privati. Per la prima casa non di lusso ora si paga il 2 per cento del valore catastale per il registro (ma con importo minimo di 1.000 euro) più 100 euro per le altre due imposte, mentre prima si pagava il 3 per cento più 336 euro. Per gli altri immobili si paga il 9 per cento più 100 euro, mentre prima il costo era del 10 per cento complessivo. Favorevole ai contribuenti anche la proroga per tutto il 2014 del bonus fiscale del 50% sulle ristrutturazioni e del 65% sulla riqualificazione energetica.

Certificazione

Nel decreto legge «Destinazione Italia», attualmente all'esame del Parlamento, sono previste nuove norme più semplici per la certificazione energetica.

La novità più rilevante riguarda la validità dei contratti: con la precedente normativa locazioni e compravendite effettuate senza certificato erano considerate nul-

le, oggi invece le violazioni delle norme in materia sono sempre sanabili a richiesta di una delle parti con il pagamento di una sanzione. La norma ha effetto retroattivo.

Le principali sanzioni previste dalla normativa sulle certificazioni la presentiamo nella tabella di questa pagina assieme anche l'aggiornamento dei dati sulla classificazione energetica in Lombardia: rispetto alla fine del 2012 ci sono stati pochissimi miglioramenti, anche perché le prestazioni energetiche migliori sono quelle degli edifici nuovi e le consegne nel 2013 sono state poche. Oltre la metà degli immobili certificati è in classe G, ha cioè performance energetiche pessime. A Milano la percentuale è più alta del resto della provincia proprio per la minore incidenza del nuovo sul mercato.

Compravendite

La legge di Stabilità introduce un'importante disposizione a salvaguardia di chi compra un immobile: il venditore non potrà ricevere il saldo fino all'avvenuta trascrizione del rogito, cioè fino a quando l'acquirente non potrà avere la sicurezza di essere divenuto proprietario. Il saldo sarà versato al notaio, che a sua volta deve depositare la somma in un apposito conto corrente, separato dal suo patrimonio personale. Gli interessi derivanti dal conto non resteranno al notaio ma andranno ad alimentare un fondo statale per il finanziamento delle piccole e medie imprese; in pratica la salvaguardia dell'acquirente avviene facendo pagare una piccola tassa per il venditore che deve rinunciare per qual-

che settimana agli interessi sul prezzo.

Affitti

In materia di locazioni la legge di Stabilità prevede il divieto di pagare per contanti qualsiasi canone di locazione eccezion fatta per quelli delle case popolari; è una norma ad effetto ma del tutto inutile per come è formulata e per due buone ragioni.

La prima è che se il contratto di affitto è registrato il Fisco può imputare le somme al proprietario senza che necessiti altra prova di passaggio di denaro, mentre evidentemente chi non registra il contratto continuerà a farsi pagare in contanti.

La seconda è che per la violazione della nuova norma non sono previste sanzioni.

In condominio

Infine una modifica nelle regole condominiali di grande importanza per le imprese edili: le norme entrate in vigore lo scorso giugno prevedevano la costituzione obbligatoria di un fondo a completa copertura delle opere di manutenzione straordinaria deliberate dall'assemblea. L'intenzione era quella di salvaguardare le imprese, ma nella realtà la norma si era trasformata in un boomerang perché nessun condominio è disposto — e in questa fase economica meno che mai — a versare soldi in anticipo e i lavori si erano di fatto bloccati. Si è scelta una soluzione di buon senso e il fondo si potrà costituire a rate seguendo lo stato di avanzamento dei lavori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La mappa della sostenibilità

La classificazione energetica degli edifici: le statistiche sui certificati emessi in Lombardia al 31 dicembre 2013

Per classe energetica...

	Milano città	Quota	Milano provincia*	Quota	Lombardia	Quota
A+	54	0,03%	305	0,12%	1.326	0,12%
A	900	0,52%	1.688	0,66%	8.499	0,79%
B	2.998	1,73%	11.482	4,48%	53.197	4,98%
C	6.789	3,93%	17.631	6,88%	78.024	7,30%
D	16.506	9,55%	27.906	10,89%	109.787	10,27%
E	24.186	13,99%	32.934	12,85%	128.842	12,05%
F	30.606	17,71%	36.495	14,24%	144.263	13,49%
G	90.791	52,53%	127.909	49,90%	545.278	51,00%
Totale	172.830		256.350		1.069.216	

*escluso capoluogo

... e per tipologia di immobile

	Abitazioni	Quota	Commercio	Quota	Uffici	Quota	Attività produttive	Quota
A+	1.186	0,13%	34	0,06%	76	0,20%	18	0,05%
A	7.804	0,86%	236	0,38%	335	0,88%	64	0,17%
B	50.158	5,53%	1.079	1,75%	1.296	3,40%	459	1,20%
C	64.624	7,12%	3.583	5,82%	5.720	15,00%	3.467	9,09%
D	86.503	9,53%	4.927	8,00%	10.965	28,75%	6.798	17,83%
E	107.356	11,83%	5.586	9,07%	9.647	25,30%	5.770	15,13%
F	121.028	13,33%	7.774	12,63%	9.057	23,75%	5.908	15,49%
G	469.143	51,68%	38.348	62,29%	19.628	51,47%	15.652	41,04%
Totale	907.802		61.567		56.724		38.136	

Dati riferiti a tutta la regione Lombardia

Fonte: elaborazione su dati Cened

S. Franchino

Le sanzioni per chi sgarra

MANCATA DOTAZIONE CERTIFICATO

Compravendita
3.000-18.000
Locazione
300-1.800

MANCATA DICHIARAZIONE NEL CONTRATTO*

Compravendita
3.000-18.000
Locazione oltre 3 anni
1.000-4.000
Locazione inferiore a 3 anni
500-2.000

MANCATA INDICAZIONE PARAMETRI ENERGETICI

Annunci di vendita o locazione
500-3.000

*La sanzione va suddivisa tra le parti; per le locazioni si applica ai contratti con obbligo di registrazione (e quindi con durata superiore a 30 giorni)

Fonte: elaborazione dati Ufficio Studi Confedilizia