

Le novità per la casa

IL PRELIEVO

Sconto maggiorato

L'analisi dei 730 2013 condotta dal Caf Acli fotografa il debutto del bonus edilizio del 50%

Norme incerte

I proprietari sono chiamati a fare i conti con tributi in continua evoluzione

Le tasse sul mattone raddoppiano le scelte per la cedolare secca

Dalle locazioni ai bonus sulle ristrutturazioni contribuenti a caccia degli ultimi vantaggi fiscali

Cristiano Dell'Oste

■ Meglio la cedolare secca o la tassazione ordinaria? Meglio ristrutturare la seconda casa con il 50% o il 65%? E ancora: usufrutto o nuda proprietà? Casa intestata al figlio o in uso gratuito? Le risposte non sono semplici, e cambiano insieme alle norme fiscali. Costringendo i contribuenti (e i professionisti che li assistono) ad aggiornare continuamente i calcoli di convenienza.

Più appeal per la cedolare

I modelli 730 presentati nel 2013 al Caf Acli mostrano che anche dipendenti e pensionati si sono mossi con decisione alla ricerca delle ultime briciole di risparmio fiscale. Nell'anno d'imposta 2012, il numero di contribuenti che hanno scelto la cedolare secca è aumentato del 79% rispetto al 2011. Un incremento che dipende senz'altro dalla maggiore conoscenza delle regole del tributo - introdotto proprio nel 2011 tra mille complicazioni - e dall'emersione di una certa percentuale di affitti in nero. Ma su cui pesa anche un'altra variabile fiscale: l'arrivo dell'Imu, che spesso ha più che raddoppiato l'Ici sulle abitazioni affittate.

Per intenderci, una casa-tipo

(rendita catastale di 450 euro) pagava 330 euro di Ici, mentre si è ritrovata a pagarne in media 680 di Imu, con punte di 800 euro nei tanti Comuni che hanno portato l'aliquota al livello massimo dell'1,06 per cento. Facile capire, allora, perché tanti proprietari si siano orientati sulla cedolare, soprattutto in occasione della scadenza o della proroga del contratto. «Il primo anno la difficoltà era stata l'adesione all'imposta

sostitutiva - osserva Paolo Conti, direttore del Caf Acli che ha elaborato i dati - e ancora adesso vediamo che molti aspettano la scadenza del contratto per portarlo in cedolare. Comunque, l'80% delle nuove locazioni abitative nasce già in cedolare».

La distribuzione territoriale dei dati evidenzia incrementi del ricorso alla cedolare che potrebbero dipendere dall'emersione del nero, soprattutto in aree a rischio come Lazio e Campania, ma per Conti la valutazione è ancora prematura: «Non abbiamo grandi riscontri in tal senso. Ad esempio, è rimasto stabile tra i nostri clienti il numero di case concesse in comodato gratuito, fattispecie che può essere usata per coprire locazioni non registrate».

I calcoli di convenienza

Di certo il trend all'aumento dovrebbe essere confermato anche dalle prossime dichiarazioni dei redditi, visto che nel 2013 la tassazione ordinaria è diventata ancora più pesante con il taglio dal 15 al 5% della deduzione forfettaria per i proprietari. Ad esempio, su un canone annuo di mercato di 5mila euro, la cedolare costa 1.050 euro (aliquota al 21%). La tassazione ordinaria, invece, già nel 2012 ne rosicchiava 250 in più, diventati 400 nel 2013. E questo per un contribuente che dichiara 20mila euro annui, mentre il divario aumenta per redditi più alti.

Né le cose cambieranno molto con la riduzione dal 19 al 15% dell'aliquota per la cedolare secca sui contratti a canone concordato, introdotta sempre dal 2013: il venir meno delle agevolazioni Ici e la necessità di applica-

re un canone inferiore a quello di mercato, fanno sì che la scelta più vantaggiosa per il proprietario resti quasi sempre l'abbinata tra canone libero e cedolare al 21 per cento.

Il debutto del bonus al 50%

Le elaborazioni del Caf Acli su oltre 1,3 milioni di modelli 730 permettono di fotografare an-

che il primo utilizzo della detrazione *extra-large* del 50% sulle ristrutturazioni edilizie, introdotta dal 26 giugno 2012 e prorogata per tutto quest'anno dalla legge di stabilità.

Di fatto, già dopo i primi sei mesi i dipendenti e pensionati che hanno inserito nel 730-2013 la nuova detrazione hanno superato quelli che hanno beneficiato del 55% sul risparmio energetico. Molti contribuenti, insomma, hanno scelto la detrazione più semplice, dal momento che il 50% non richiede l'invio dei documenti all'Enea, né il rispetto di requisiti di particolari (ad esempio, su finestre, coibentazioni e caldaie). Senza dimenticare che fino alla fine di quest'anno potrà essere abbinata anche al bonus sui mobili e i grandi elettrodomestici.

Attenzione, però, a decretare la scarsa convenienza delle detrazioni sul risparmio energetico: dall'anno scorso la competizione non è più con il 50%, ma con il 65%, e i calcoli di convenienza vanno rifatti. Ancora una volta.

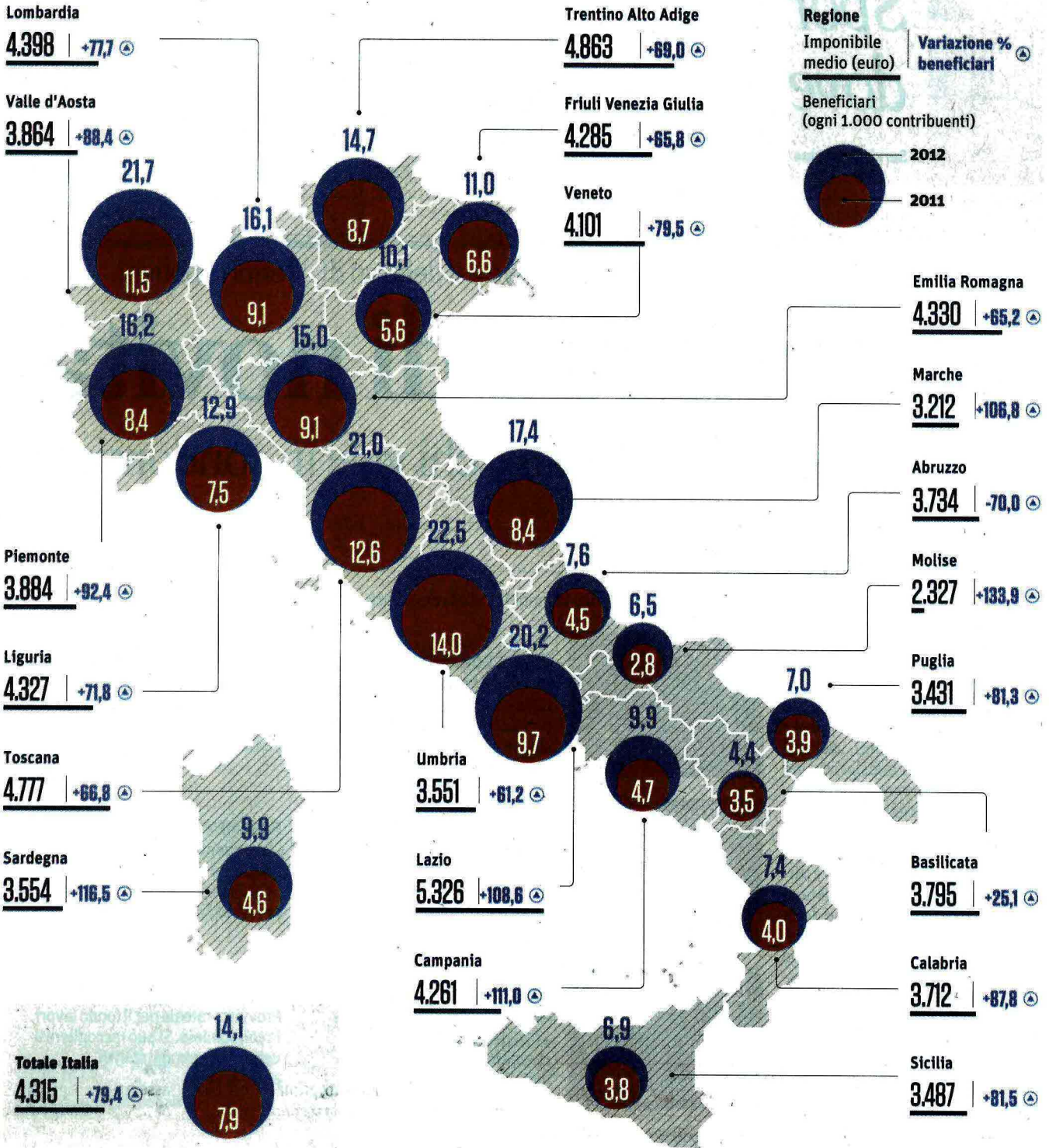
© RIPRODUZIONE RISERVATA

APPROFONDIMENTO ONLINE

Il calcolatore della cedolare secca www.casa24.ilssole24ore.com

Aumenta il gradimento

La diffusione della cedolare secca al 21% per i contratti a canone di mercato negli anni d'imposta 2011 e 2012. Dati elaborati sui contribuenti che hanno presentato il modello 730 nel 2013 e nel 2012 agli uffici del Caf Acli



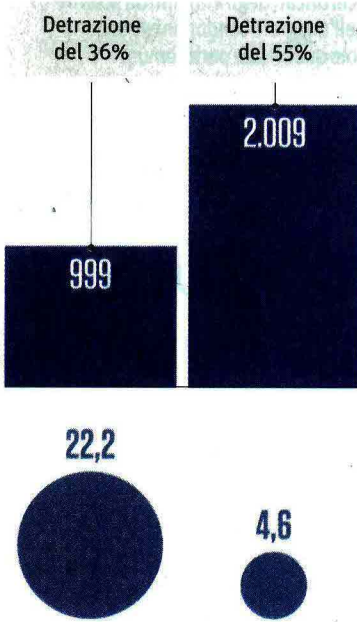
www.ecostampa.it

LE DETRAZIONI

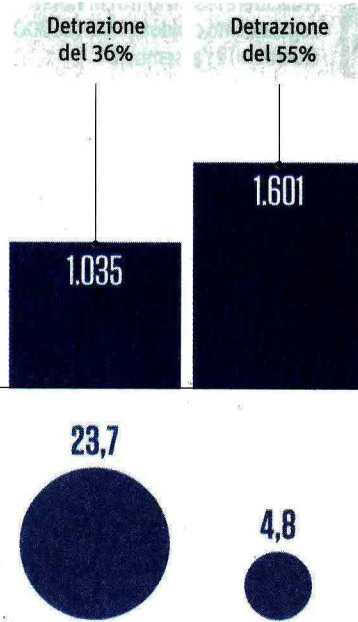
La diffusione delle detrazioni per le ristrutturazioni e il risparmio energetico tra i contribuenti che hanno presentato il 730 al Caf AcIi

■ Importo medio detratto (euro) ● % beneficiari sul totale dei 730

Italia 2010



Italia 2011



Italia 2012

