

# Casa e risparmi, dai bonus all'affitto con riscatto

## Non solo sconti fiscali. Ecco le novità

**CARLO GRAVINA**

TASSAZIONE a parte, la casa, e tutto quello che ruota attorno, sarà nei prossimi mesi uno dei settori su cui più si punterà per uscire definitivamente dalla crisi. L'edilizia, dal 2008 a oggi, è di certo uno dei settori produttivi che più ha risentito degli effetti negativi della congiuntura economia internazionale. Ecco che i vari bonus fiscali introdotti negli ultimi dodici mesi saranno, nelle intenzioni del governo, rinnovati anche nel 2015. La decisione definitiva sarà presa nella prossima legge di stabilità ma già ora è possibile fare il punto sugli sconti ancora oggi in vigore e su quelli che, presumibilmente, verranno rinnovati anche per il prossimo anno. Va aggiunto, inoltre, che nel recente Sbocca Italia (il decreto deve essere ancora convertito in legge) il governo ha inserito un pacchetto casa che, tra le altre cose, ha reso più semplici le norme per ristrutturare casa e ha inserito uno sconto del 20% sul prezzo dell'immobile (fino a 60 mila euro) per chi acquista un immobile e poi lo affitta per otto anni a canone concordato.

### AVANTI CON L'ECOBONUS

Lo sconto fiscale permette, fino al 31 dicembre 2014 per le abitazioni e fino al 30 giugno 2015 per i condomini, di detrarre dall'Irpef il 65% delle spese effettuate per i lavori di risparmio energetico. Diversificati, a seconda del tipo di intervento che si effettua, i tetti di spesa. Si va dai 10 mila euro per la riqualificazione energetica fino ai 60 mila per i pannelli solari e per gli involucri degli edifici (anche la sostituzione degli infissi). Trentamila euro, invece, il tetto di spesa massima per l'installazione delle caldaie a con-

densazione e per gli impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza energetica. Sono quattro, inoltre, le tipologie di intervento che beneficiano dello sconto fiscale: riqualificazione energetica degli edifici esistenti; interventi sugli involucri dell'edificio; installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale. Come ricordato prima, per le singole unità immobiliari l'ecobonus scade il 31 dicembre. Il governo, però, si è impegnato a prorogare lo sconto attuale anche per il 2015 e il provvedimento è atteso nella prossima legge di stabilità. Se l'esecutivo non terrà fede a quanto annunciato, il bonus scenderà al 50% (da gennaio per le singole abitazioni e da luglio per i condomini).

### LE RISTRUTTURAZIONI

Con il bonus ristrutturazione è possibile portare in detrazione nell'arco di tempo di dieci anni una serie di lavori che rientrano nella categoria delle ristrutturazioni semplici. Si va, ad esempio, dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia e sono inclusi anche il restauro e il risanamento conservativo. Non hanno il beneficio del bonus, le manutenzioni ordinarie come, ad esempio, la tinteggiatura di soffitti e pareti. Generalmente si può dire che hanno diritto al bonus tutti i lavori che modificano muri e impianti, sottotetti e bagni inclusi. Al momento la norma prevede fino al 31 dicembre uno sconto Irpef del 50% delle ristrutturazioni fino a un tetto massimo di spesa di 96 mila euro. Anche in questo caso, l'esecutivo si è impegnato a prorogare lo stesso sconto anche nel 2015. Se così non fosse, la detrazione scenderà automa-

tamente al 40% nel 2015 e al 36% nel 2016. Per beneficiare delle agevolazioni, tanto per gli ecobonus che per i lavori di ristrutturazione, tutti i pagamenti devono essere tracciabili.

### MOBILI E AFFINI

Per quanto riguarda gli altri sconti c'è un clima di indeterminatezza che riguarda la proroga al 2015, stessa cosa non si può dire dello sconto del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici ad alto risparmio energetico. Il bonus fiscale, che prevede un tetto massimo di spesa di 10 mila euro (quindi fino a 5 mila euro di rimborso reale) andrà definitivamente in soffitta alla fine dell'anno e, salvo decisioni improvvise, non sarà prorogato nel 2015. Chi volesse usufruire di questo bonus, quindi, ha tempo fino alla fine dell'anno. Ovviamente va ricordato che per ottenere la detrazione decennale, vanno rispettati alcuni paletti. Il più importante prevede di collegare l'acquisto dei mobili o degli elettrodomestici a lavori di ristrutturazione per cui si è chiesta la detrazione.

### GLI ALTRI INTERVENTI

Con il recente decreto Sbocca Italia, che non è ancora stato convertito in legge e che quindi potrà essere suscettibile di alcuni cambiamenti durante l'iter parlamentare, il governo ha introdotto una serie di innovazioni per andare in soccorso al comparto edile. Due su tutte le novità. La prima: sconto del 20% sul prezzo di acquisto dell'immobile (tetto massimo 300 mila euro, bonus massimo 60 mila) per chi compra casa e poi la dà in affitto, a canone concordato, per otto anni. Seconda: norme più semplici per le ristrutturazioni in casa per cui si pos-

sano reauzzare con comunicazione d'inizio lavori (Cil), anziché con segnalazione certificata d'inizio attività (Scia), gli interventi di manutenzione straordinaria che comprendono ora anche il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari. Entrambe le nuove norme, però, attendono i decreti attuativi che dovranno specificare i dettagli dei provvedimenti. In attesa dei decreti attuativi, inoltre, anche l'estensione, sempre prevista nello Sblocca Italia, del *rent to buy* anche ai casi di compravendita tra privati. La norma, che alcuni definiscono "affitto con riscatto", in precedenza era prevista solo per gli alloggi sociali mentre ora è stata estesa a tutti. Si tratta di un meccanismo, molto usato negli Usa e in Gran Bretagna, che consente all'acquirente di spostare in là nel tempo l'atto di acquisto di una casa ma, contemporaneamente, di entrare subito nell'immobile pagando un canone di affitto che in parte andrà ad abbassare il costo finale della casa che alla fine verrà "riscattata".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IL CALENDARIO**  
**I vantaggi**  
**proseguiranno**  
**anche l'anno**  
**prossimo,**  
**ma con alcuni**  
**ritocchi**

**IL DECRETO "SBLOCCA ITALIA"**

**DIVENTA PIÙ FACILE FRAZIONARE  
 O ACCORPARE APPARTAMENTI**

CON il decreto Sblocca Italia, presentato dal governo a fine agosto e dopo due settimane pubblicato in Gazzetta Ufficiale, il governo ha introdotto diverse novità che riguardano immobili e abitazioni. Tra le varie cose, molte delle quali in attesa dei decreti attuativi, particolare importanza ha la norma del "pacchetto casa" che riguarda le ristrutturazioni degli appartamenti. Il provvedimento rende più semplice ed economico realizzare lavori in casa propria.

Il cuore della norma amplia, e non di poco, le categorie di intervento che vanno sotto la voce manutenzione straordinaria. Tra queste rientrano anche «gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione delle opere anche se comportano la variazione del carico urbanistico, purché si mantenga l'originaria destinazione d'uso». Questo significa che per effettuare interventi di questo tipo non sarà più necessario chiedere il permesso a costruire o la Dia, la dichiarazione di inizio attività. Ferma restando la necessità di rivolgersi a un tecnico specializzato, per partire con i lavori basterà una semplice

comunicazione asseverata al Comune così come già avviene per gli altri lavori di manutenzione straordinaria, sia interni che esterni. Il punto chiave della norma, quello che servirà a rendere più semplice ed economico la vita a chi intende effettuare lavori in casa, ruota attorno al concetto di destinazione d'uso. Accorpamenti e frazionamenti saranno consentiti in maniera "semplificata" solo se non cambia l'utilizzo delle superfici. Questo significa che sarà possibile l'accorpamento o la suddivisione di due abitazioni ma non la riunione di una residenza e di un ufficio per farne un'unica residenza o un unico ufficio. Oppure, al contrario, il frazionamento di una sola tipologia immobiliare per ricavarne due o più di diverso tipo. La norma del pacchetto casa farà risparmiare anche un po' di soldi a chi decide di dover effettuare lavori in casa. Oltre a velocizzare le operazioni, perché non bisognerà più attendere i permessi, è stata anche cancellata la possibilità per i Comuni di chiedere gli oneri di costruzione.

**C. GR.**

## Il pacchetto casa

### ECOBONUS

**Sconto fiscale del 65% per i lavori di efficientamento energetico.**

Tetto massimo di spesa: 10 mila euro per riqualificazione energetica, 60 mila per i pannelli solari, 60 mila per l'involucro degli edifici, 30 mila per caldaie a condensazione e per gli impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza energetica

Scadenza:

**31 dicembre 2014**

### 2015:

**L'esecutivo intende prorogare lo sconto anche per l'anno prossimo.**

In caso contrario, il bonus scende al 50%. La decisione è attesa nella legge di stabilità

### RISTRUTTURAZIONI

**Detrazione Irpef del 50%**

**per ristrutturazioni semplici**

Tetto massimo

di spesa:

96 mila euro

Scadenza:

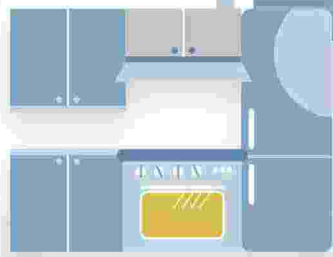
**31 dicembre 2014**

### 2015:

**Il governo cercherà di lasciare lo sconto al 50%.**

In caso contrario, scenderà al 40%.

La decisione è attesa nella legge di stabilità



### BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

**Sconto del 50%** per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici ad alto risparmio energetico. L'acquisto va collegato a lavori di ristrutturazione. **Tetto massimo di spesa: 10 mila euro in dieci anni** (rimborso massimo di 5 mila euro)

Scadenza: **31 dicembre 2014**

**LE NORME IN ATTESA DEI DECRETI ATTUATIVI**  
**Platea più ampia per i piccoli lavori che hanno bisogno dell'autorizzazione paesaggistica semplificata;** credito d'imposta per chi ristruttura gli alberghi; bonus fiscale del 20% per chi compra e affitta per otto anni a canone concordato; regolamento Tari per legare la tariffa alla quantità di rifiuti prodotti; regolamento per cedolare secca al 10% per i proprietari che affittano a canone concordato nei comuni ad alta tensione abitativa; i modelli contrattuali per il rent to buy