

LA SCELTA DELLA CASA

Con gli sgravi e i tassi al minimo ristrutturare costa (quasi) la metà

Viaggio nell'intreccio di bonus, tetti, condizioni bancarie, nuovo e vecchio: quando conviene avviare i lavori prima di entrare nell'alloggio. Per 90 mila euro di interventi la spesa effettiva è tra 52 e 55 mila

di
Gino Pagliuca

Gli italiani nel 2018 hanno speso, secondo l'Associazione nazionale dei costruttori edili (Ance), poco più di 47 miliardi per lavori di manutenzione della casa. Di questi, esattamente la metà hanno riguardato opere per cui è stato chiesto il bonus fiscale sulla ristrutturazione o quello sul miglioramento delle prestazioni energetiche. Per avere un'idea di quanto siano rilevanti queste cifre si può aggiungere che nello stesso periodo il fatturato derivante dalla vendita di case nuove è stato di 18,6 miliardi, meno del 40% rispetto a quello delle ristrutturazioni. Il ruolo dei bonus è fondamentale nel mercato ed è un buon affare per tutti, tanto è vero che ormai da venti anni viene riproposto regolarmente dalle leggi di bilancio e l'esecutivo di turno si guarda bene dal ridurne l'entità, perché le conseguenze sarebbero inevitabili: meno lavori (e buona parte di quelli effettuati sarebbero in nero), meno guadagni per le imprese, meno incassi per il Fisco.

Niente anticipi

Se ai bonus si aggiungono i tassi minimi dei mutui (i finanziamenti per la ristrutturazione sono offerti a tassi in linea con quelli dei prodotti finalizzati all'acquisto) ecco che oggi di fatto è possibile ristrutturare casa senza dover anticipare un euro alle imprese che compiono i lavori.

Nella tabella vediamo i costi di un mutuo con le caratteristiche ottimali per sfruttare i bonus: importo di 90 mila euro (le agevolazioni sulla ristrutturazione hanno come tetto 96 mila euro) e durata dieci anni, pari cioè al periodo di tempo in cui si «spalmano» i bonus sull'Irpef. I tassi fissi vanno dallo 0,9 all'1,5% con rate medie di cir-

ca 800 euro al mese, ma di questi 375 euro sono di fatto pagati dal Fisco. Considerando anche i costi accessori, una ristrutturazione del valore di 90 mila euro viene a costare in tutto da 52 a 55 mila euro. Ottenere un mutuo per la ristrutturazione non presenta particolari problemi purché la casa abbia un valore almeno doppio rispetto alla cifra che si richiede (se vale meno aumentano sia i tassi sia le cautele da parte della banca) e se oltre ai normali requisiti di solvibilità si sia in grado di dimostrare che i soldi servono davvero per una ristrutturazione e non si tratti invece di una richiesta di liquidità mascherata, non di rado le banche comunque non erogano tutta la somma subito ma consegnano la somma con il procedere dei valori, come si fa di norma nei mutui per l'edilizia.

La soluzione ideale sarebbe ristrutturare una casa per cui si sta concludendo l'acquisto prima di andarci a vivere; non solo perché le operazioni sono molto più agevoli ma anche perché se si chiede un mutuo e lo si ottiene come finanziamento all'acquisto si riesce anche a usufruire della detrazione Irpef sugli interessi.

Prima dell'acquisto

La ristrutturazione può anche avvenire prima di aver proceduto al passaggio di proprietà, le condizioni a cui si può operare vanno specificate chiaramente nel compromesso e di norma bisogna versare un assegno (che, se la vendita avviene tramite un'agenzia, di solito viene depositato presso un intermediario) a copertura di eventuali danni. Nel compromesso va anche specificato che le agevolazioni fiscali saranno a favore del promissario acquirente, a cui nome vanno fatti i bonifici e le fatture dell'impresa.

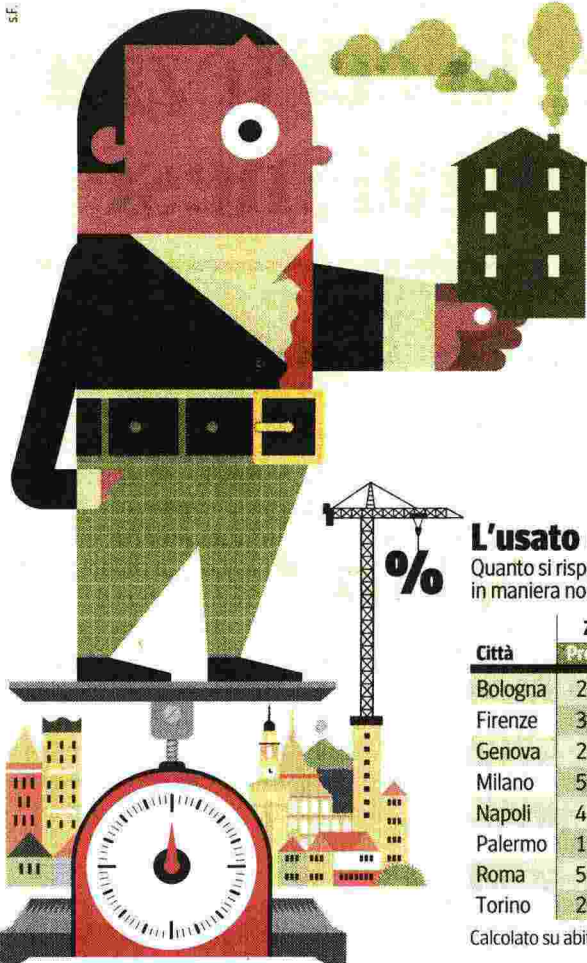
Usato e no

Quanto si risparmia comprando una casa da ristrutturare rispetto al nuovo? Per rispondere è necessario premettere che le case usate possono avere più fascino rispetto a quelle nuove, ma non sono paragonabili per soluzioni costruttive e tecnologiche. È praticamente impossibile ad esempio ottenere in una singola unità immobiliare di un edificio di oltre venti anni fa una classificazione energetica eccellente; solo in qualche caso ci riescono i costruttori che riqualficano tutto l'edificio. Inoltre, per quanto possa essere accurato il restauro, se le parti comuni dell'edificio sono in cattivo stato di manutenzione l'incremento di valore dell'immobile sarà molto ridotto. Detto questo, il risparmio medio è molto elevato, soprattutto nelle aree di pregio delle grandi città.

Nella tabella vediamo, basandoci su dati di Nomisma, a quanto ammonta la differenza percentuale di costo tra una casa nuova di 80 metri quadrati e una usata ma abitabile senza radicali lavori di riqualificazione: a Milano il divario va dal 21 al 27%, mentre a Roma si scende fino al 10%. Su una casa in zona semicentrale il risparmio medio nelle otto grandi città considerate è di circa 40 mila euro, pari al 21% rispetto al costo del nuovo. Oltre a questo bisogna aggiungere il risparmio fiscale derivante dal bonus Irpef, dall'eventuale mutuo e anche sulle imposte di acquisto, visto che sull'usato si paga sul valore catastale, sul nuovo si applica l'Iva sul prezzo reale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

52



Quando il Fisco ti aiuta a rate

Finanziare la ristrutturazione con il mutuo. Si ipotizza una ristrutturazione da 90 mila euro interamente finanziata con un mutuo fisso a 10 anni

Banca	Tasso nominale	Rata mensile	Tasso effettivo	Costo reale ristrutturazione*
Sella	1,05%	790,39	1,25%	51.789
Ubi Banca	0,90%	784,54	1,35%	52.262
Cariparma	1,11%	792,74	1,37%	52.357
Che Banca!	1,08%	791,57	1,43%	52.642
Banco Desio	1,20%	796,27	1,51%	53.022
Bnl	1,20%	796,27	1,54%	53.165
Unicredit	1,40%	804,16	1,69%	53.882
Banca Carige	1,30%	800,21	1,73%	54.074
Bper	1,54%	809,71	1,88%	54.795
Deutsche Bank	1,54%	809,71	1,92%	54.988

*tiene conto dei costi accessori del mutuo e delle detrazioni Irpef sui lavori

Fonte: elaborazione su dati mutuiOnline.it, rilevazione del 16 aprile 2019

L'usato con lo sconto

Quanto si risparmia comprando una casa usata da ristrutturare in maniera non radicale

Città	Zona di pregio		Centro		Semicentro		Periferia	
	Prezzo	Risparmio	Prezzo	Risparmio	Prezzo	Risparmio	Prezzo	Risparmio
Bologna	269	32,7%	234	28,8%	189	23,0%	149	20,4%
Firenze	335	22,0%	287	16,6%	230	17,5%	183	12,4%
Genova	289	20,5%	213	15,8%	139	27,1%	94	30,5%
Milano	588	22,7%	462	21,3%	306	16,3%	180	27,7%
Napoli	439	14,5%	263	24,6%	174	22,1%	113	21,8%
Palermo	173	20,6%	148	17,2%	110	24,6%	81	26,1%
Roma	567	10,3%	413	21,7%	284	20,3%	180	22,6%
Torino	260	25,8%	206	28,5%	154	20,6%	107	29,1%

Calcolato su abitazioni di 80 metri quadrati

Fonte: elaborazione su dati Nomisma

