

Termina a fine anno una serie di agevolazioni per chi acquista, affitta o ristruttura

# Casa, sconti fiscali a rischio estinzione

## Il 50% verso lo stop - Già scaduto il tetto all'imposta di registro

Ultimi sei mesi per una nutrita serie di agevolazioni fiscali sulla casa: a rischio c'è innanzitutto il bonus del 50%, che in assenza di proroghe ritornerà al 36% e farà scomparire anche una serie di sconti connessi. A fine corsa anche il bonus sull'acquisto dei mobili, mentre è già scaduto il tetto alle imposte di registro e ipocatastali per chi compra all'asta.

Aquaro e Dell'Oste ▶ pagina 3

### Le principali misure in bilico

<p><b>LAVORI</b></p> <p><b>50%</b></p>	<p><b>Scadenza a dicembre</b> In attesa di vedere se sarà ancora prorogata, la detrazione sui lavori è in scadenza a fine anno e dal 2018 tornerà all'originale 36%</p>	<p><b>CEDOLARE</b></p> <p><b>10%</b></p>	<p><b>La tassa sui concordati</b> Tra le misure da confermare per il 2018 c'è l'aliquota della tassa piatta al 10% sugli affitti agevolati, altrimenti destinata a salire al 15%</p>
<p><b>ECOBONUS</b></p> <p><b>65%</b></p>	<p><b>Lavori su singole unità</b> Mentre l'ecobonus in condominio è prorogato al 2021, quello nei singoli alloggi è in scadenza a fine anno</p>	<p><b>IVA DA IRPEF</b></p> <p><b>50%</b></p>	<p><b>Case in classe A e B</b> Gli acquisti di case nuove ad alta efficienza effettuati entro la fine del 2017 danno diritto di detrarre dall'Irpef il 50% dell'Iva</p>

### Fisco e immobili

LA MAPPA DELLE AGEVOLAZIONI

#### Interventi da programmare

Chi non vuole affidarsi a un'altra proroga o accontentarsi del 36% deve attivarsi ora

#### In cerca di conferme

Per le case nuove in classe A e B è a rischio lo sgravio dall'Irpef dell'Iva pagata al rogito

## Lavori e affitti, otto sconti in scadenza

A fine anno arrivano al termine il bonus del 50% e la cedolare al 10% - Ultimi sei mesi anche per i mobili

**Dario Aquaro**  
**Cristiano Dell'Oste**

Una prima agevolazione, anche se poco conosciuta, è già scaduta. Venerdì scorso, 30 giugno, si è chiusa la possibilità di acquistare case all'asta pagando solo 200 euro di imposte di registro, ipotecaria e catastale. La chance, riservata ai privati con i requisiti "prima casa", era stata introdotta dal decreto legge sul credito cooperativo (Dl 18/2016) e prorogata di sei mesi dalla legge di Bilancio 2017.

Nell'intricato mondo dei bo-

nus fiscali sulla casa, però, ci sono altre agevolazioni - molto più popolari - in procinto di scade- re il prossimo 31 dicembre.

#### I bonus sui lavori

La più importante misura in scadenza a fine anno è la detrazione del 50% sul recupero edilizio fino a una spesa di 96mila euro, che interessa sia i lavori nelle singole abitazioni sia quelli in condominio (compresa in questo caso la manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura delle parti comuni).

Solo per avere un riferimento,

il Cresme nella ricerca presentata alla Camera lo scorso autunno stimava in quasi 1,4 milioni le pratiche attivate nel 2016.

Insieme al 50% standard scadranno anche le sue "diramazioni" riservate all'acquisto di case integralmente ristrutturate dalle imprese, all'acquisto di box auto realizzati dal costruttore e alla messa in sicurezza antisismica degli edifici nella zona di rischio 4 (la meno pericolosa).

Da quando è stata introdotta, il 26 giugno 2012, la detrazione *extra large* del 50% è stata prorogata cinque volte, ma sempre

con le Finanziarie di fine anno. Non dovesse arrivare l'ennesima proroga, tutte le agevolazioni appena elencate dal 1° gennaio 2018 torneranno alla percentuale originaria del 36% su una spesa massima di 48mila euro.

I nuovi limiti si applicheranno anche alle spese pagate nel 2018 per cantieri già iniziati in precedenza. Ad esempio, chi spende quest'anno 40mila euro per ristrutturare un'abitazione, senza proroga, nel 2018 potrà applicare la detrazione del 36% solo su altri 8mila euro, anziché quella del 50% su un

potenziale di 56mila euro. E' chiaro, quindi, che chi ha in programma interventi rilevanti dovrà muoversi in questo periodo per programmare i lavori con il massimo sconto.

Discorso diverso per il bonus mobili, che pur essendo legato alla detrazione del 50% sul recupero edilizio dal 1° gennaio 2018 non rischia di vedersi ridotto, ma di sparire del tutto. Anche in questo caso, dal 6 giugno 2013 sono arrivate quattro proroghe, ma sempre nella manovra di bilancio.

**L'efficienza energetica**

Utilizzato da oltre 320mila contribuenti nel 2016, l'ecobonus al 65% potrebbe subire un destino particolare dal 2018: eliminato per la riqualificazione delle sin-

gole unità immobiliari e già prorogato fino al 2021 per gli interventi su parti comuni condominiali. Addirittura, in quest'ultimo caso, con percentuali aumentate fino al 70 o 75% per gli interventi più complessi (si veda la pagina precedente).

Premesso che anche l'ecobonus è abbonato alle proroghe in extremis, una sua mancata conferma sarebbe molto più complicata da gestire per chi inizia i pagamenti quest'anno. I lavori finalizzati al risparmio energetico resterebbero comunque agevolati dal 36%, ma si tratterebbe di una detrazione diversa (e non di una riduzione dello stesso sconto fiscale).

**Gli sconti per chi compra**

Tra i bonus in scadenza ce ne sono due riservati a chi acquista abitazioni efficienti (classe energetica A e B).

A partire dal 1° gennaio non ci sarà più la deduzione del 20% in otto anni sul prezzo delle case comprate da dare in locazione, introdotta nel 2014 e utilizzata da pochissimi contribuenti.

Come non ci sarà più - almeno a legislazione vigente - un'altra misura, molto più vantaggiosa dal punto di vista economico: la possibilità di detrarre in dieci anni dall'Irpef il 50% dell'Iva pagata per acquisti di case dal costruttore. È uno sconto che dal 2016 ha aiutato tante imprese a smaltire l'inventario di qualità e ha dato una piccola spinta anche al mercato immobiliare: facile

prevedere che ne verrà chiesta a gran voce la proroga.

**La tassa piatta al 10%**

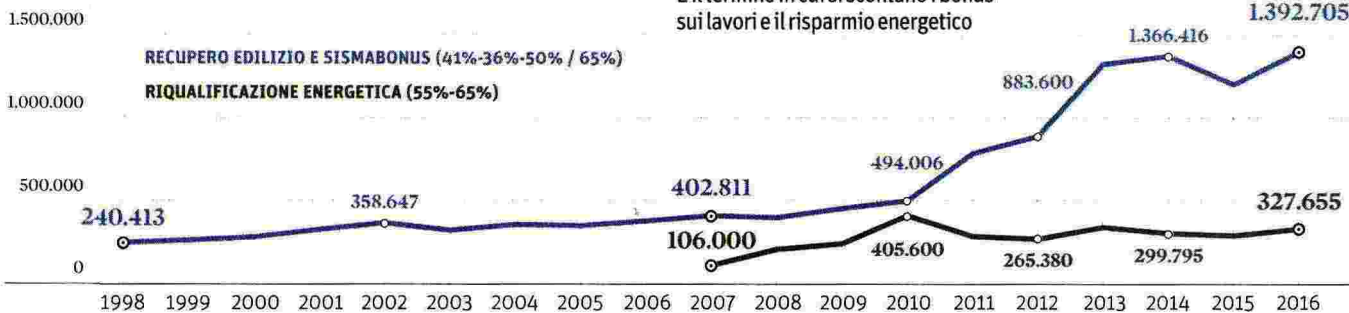
Una misura di cui è già stato chiesto più volte il rinnovo - soprattutto dalla proprietà edilizia - è la cedolare secca al 10% sugli affitti a canone concordato, introdotta per il quadriennio 2014-17 dal decreto casa (Dl 47/2014).

Senza interventi di legge, la storia è già scritta: sui canoni maturati dal 1° gennaio si tornerà a pagare l'aliquota del 15%, probabilmente troppo "vicina" a quella ordinaria del 21% per incentivare davvero il canale degli affitti calmierati. Senza contare la difficoltà di programmazione per i proprietari alla prese con regole in continua evoluzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il trend dei beneficiari e dell'utilizzo**

**LA PLATEA** - Numero di pratiche per interventi agevolati

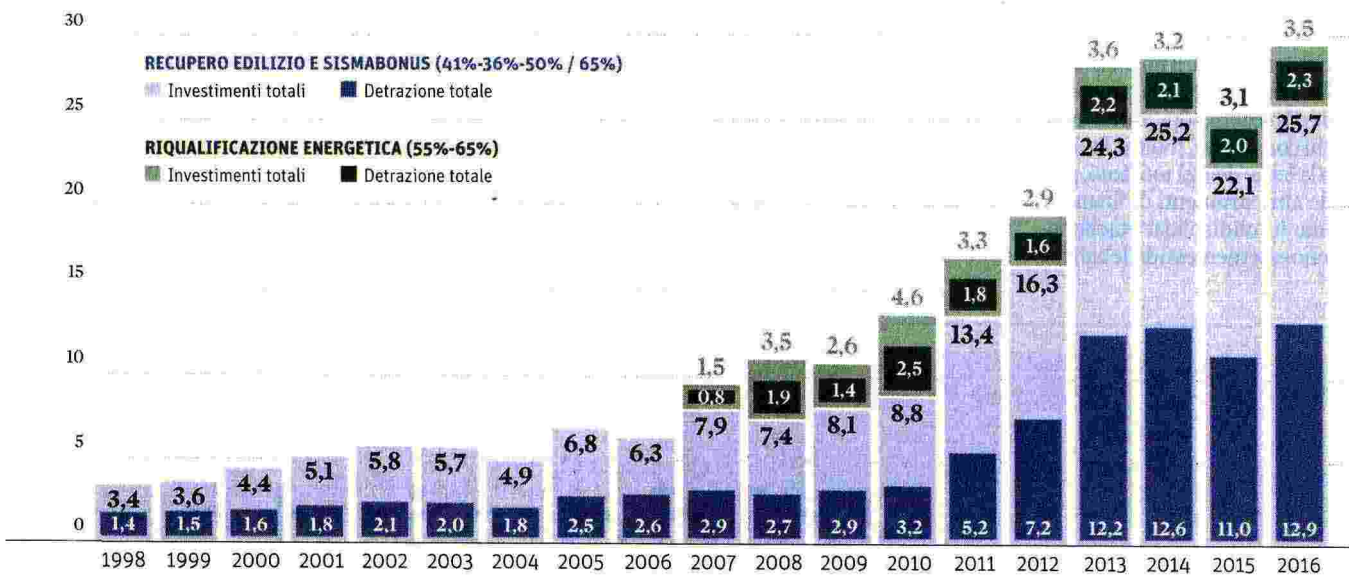


**10** anni

**Per il recupero**

È il termine in cui si scontano i bonus sui lavori e il risparmio energetico

**GLI IMPORTI** - Dati in miliardi di euro



Fonte: elaborazioni e stime Cresme



**Le agevolazioni in bilico****DETRAZIONE DEL 50%  
E SISMABONUS «BASE»****FINO AL 31 DICEMBRE**

La detrazione Irpef per il recupero edilizio degli immobili residenziali è pari al **50%** delle spese fino a **96mila euro** pagate entro il 31 dicembre 2017, per opere su singole unità abitative o su parti comuni condominiali. Si applica agli interventi indicati all'articolo 16-bis del Tuir, compresa la messa in sicurezza **antisismica**: è il cosiddetto sismabonus «base», applicabile agli edifici in tutte le zone di pericolosità sismica (inclusa la **zona 4**) e anche senza migliorare la classe di rischio dell'immobile

**DAL 1° GENNAIO 2018**

Senza ulteriori proroghe, per i bonifici eseguiti dal 1° gennaio 2018 la detrazione tornerà all'originario **36%** su una spesa massima di **48mila euro**

**BONUS MOBILI  
ABBINATO AI LAVORI****FINO AL 31 DICEMBRE**

La detrazione Irpef per l'acquisto di **nuovi mobili e grandi elettrodomestici** almeno in classe A+ (A per i forni), destinati ad arredare l'abitazione oggetto di ristrutturazione (con lavori agevolati dal bonus del 50% sul recupero edilizio), è pari al **50%** delle spese fino a **10mila euro** pagate entro il 31 dicembre 2017. Questa spesa massima è slegata dai costi per gli interventi di ristrutturazione, ma il cantiere in casa deve essere iniziato nel 2016 o avviato nel 2017

**DAL 1° GENNAIO 2018**

Salvo ulteriori proroghe, dal 1° gennaio 2018 **non sarà più possibile** fruire del bonus mobili, anche se nel 2017 sono state sostenute spese per recupero edilizio

**ECOBONUS DEL 65%  
SU SINGOLE UNITÀ****FINO AL 31 DICEMBRE**

La detrazione Irpef e Ires del **65%** per gli interventi di riqualificazione energetica nelle **singole unità** immobiliari si applica alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2017 (solo le opere su parti comuni condominiali sono agevolate sino a **fine 2021** con il **65, 70 o 75%**). Il bonus massimo dipende dal tipo di intervento agevolato: tra gli altri, sostituzione della **caldaia** con una a condensazione, cambio delle **finestre**, installazione di **pannelli solari** per l'acqua calda, **domotica**, **coibentazioni** e cappotti termici

**DAL 1° GENNAIO 2018**

Senza altre proroghe, per i lavori finalizzati al risparmio energetico su singole unità immobiliari resterà il **36%** su una spesa fino a **48mila euro**

**ACQUISTO DI CASE  
RISTRUTTURATE****FINO AL 31 DICEMBRE**

La detrazione Irpef per l'acquisto o l'assegnazione – entro 18 mesi dalla fine dei lavori – di immobili abitativi, in edifici interamente **ristrutturati** da imprese di costruzione o cooperative edilizie, è pari al **50%** delle spese fino a **96mila euro** sostenute entro il 31 dicembre 2017. Il beneficio si applica sul 25% del prezzo dell'abitazione, come risulta dall'atto di compravendita o di assegnazione, ma comunque non oltre l'importo di spesa massima agevolabile (96mila euro) per singola unità

**DAL 1° GENNAIO 2018**

In assenza di ulteriori proroghe, per gli acquisti dal 1° gennaio 2018 la detrazione tornerà al **36%** su una spesa massima di **48mila euro**



**DETRAZIONE SUL BOX AUTO**

**FINO AL 31 DICEMBRE**  
È applicabile fino al 31 dicembre 2017 la detrazione sulle spese per la costruzione di **autorimesse o posti auto** pertinenziali, anche a **proprietà comune** (articolo 16-bis, comma 1, lettera d, del Tuir). Lo sconto dall'Irpef è pari al 50% e si applica su una spesa massima fino al 96mila euro. La detrazione può essere utilizzata anche da chi acquista box o posti auto pertinenziali già costruiti (nella prassi è il caso più frequente): il bonus si calcola sul **costo** di costruzione della pertinenza, **attestato dal venditore**

**DAL 1° GENNAIO 2018**  
Anche in questo caso, in assenza di proroghe resterà la **detrazione a regime** del 36% su 48mila euro



**IVA DETRAIBILE SU CASE «A» E «B»**

**FINO AL 31 DICEMBRE**  
L'acquisto dal costruttore di case in **classe energetica A e B**, se effettuato entro il prossimo 31 dicembre, dà diritto al compratore di detrarre dall'Irpef il **50% dell'Iva** pagata in relazione all'acquisto. Lo sconto fiscale si divide in **dieci rate**, a partire dall'anno del rogito. L'agevolazione era stata introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (articolo 1, comma 56). Dopo la mancata proroga da parte della legge di Bilancio 2017 è stata ripescata nella conversione del Milleproroghe (legge 19/2017)

**DAL 1° GENNAIO 2018**  
Non esiste una misura di backup a regime. Quindi, a meno di proroghe espresse, l'Iva sugli acquisti effettuati dal 2018 **non sarà detraibile**



**DEDUZIONE DEL 20% SU CASE DA AFFITTARE**

**FINO AL 31 DICEMBRE**  
Ai privati che acquistano una o più abitazioni nuove o integralmente ristrutturate in **classe energetica A o B**, e le concedono in **affitto per almeno otto anni** a un canone non superiore a quello concordato, spetta una deduzione Irpef pari al **20%** del costo fino a **300mila euro**. La deduzione, che vale anche in caso di costruzione dell'immobile e si recupera in **otto rate annue**, si applica agli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2017 e non è cumulabile con le altre detrazioni edilizie

**DAL 1° GENNAIO 2018**  
A meno di proroghe, la finestra per l'agevolazione è destinata a chiudersi: per gli acquisti effettuati dal 2018, **non ci sarà più alcuna deduzione**



**CEDOLARE AL 10% SUI «CONCORDATI»**

**FINO AL 31 DICEMBRE**  
L'aliquota della cedolare secca sui proventi dei contratti d'affitto a canone concordato **"3+2"** è ridotta al **10%** fino a tutto il 2017 (DL 47/2014, articolo 9). Idem per gli affitti a **studenti universitari** e per i contratti **transitori** siglati nei Comuni in cui il proprietario non è libero di applicare il canone di mercato. Sono tassati al 10% anche i contratti stipulati nei Comuni colpiti da **calamità** per quali è stato dichiarato lo stato d'emergenza nei cinque anni precedenti al **28 maggio 2014**

**DAL 1° GENNAIO 2018**  
In mancanza di proroghe, l'aliquota sui contratti concordati, per studenti e transitori tornerà al **15%**; non è chiaro se per le locazioni nei Comuni colpiti da calamità si tornerà al 15 o al 21 per cento

