

Legge di stabilità

Finalmente l'inversione di tendenza per cui ASPPI ha lottato in questi anni

di
Carlo Ghinelli

La manovra finanziaria di quest'anno o Legge di Stabilità ha avuto più di un provvedimento che riguardava la casa o gli immobili. In particolare, rispetto alle precedenti manovre varate dal Governo Monti in poi, c'è una positiva inversione di tendenza in tema di fiscalità immobiliare, che certo non elimina gli effetti del tremendo salasso di questi anni, ma quantomeno inizia a produrre una diminuzione del carico fiscale.

Abolita la Tasi, ridotta l'IMU ed agevolati i nuovi acquisti

La Tasi, sulla prima casa viene definitivamente abolita. Si conta che il risparmio medio per le famiglie sarà intorno alle 200 euro ed è questa sicuramente la misura più incisiva della manovra sul terreno dell'imposizione fiscale. Tanto più importante perchè si accompagna ad una misura che impedisce ai Comuni di aumentare le aliquote sulle altre voci della fiscalità immobiliare per evitare che ciò che si toglie da una parte, si aggiunga dall'altra. Costituisce una novità importante anche la decisione di abbassare del 25% l'IMU dovuta per le case concesse in affitto a canone concordato. Questo sconto fiscale, che si accompagna al mantenimento dell'aliquota agevolata del 10% di cedolare secca dovuta per questi contratti, aiuterà senza dubbio gli affitti a canone concordato a diffondersi nel Paese. Ancora. Concedere casa ad un figlio, in comodato d'uso gratuito, ma registrato, produce una riduzione del 50% dell'IMU. Esistono però dei vincoli che limiteranno molto l'uso di questa agevolazione. In molte situazioni sarà un passo avanti, ma non in quei comuni che avevano in passato esercitato la facoltà di concedere agevolazioni maggiori e non lo potranno più fare.

Una novità importante è poi costituita dall'introduzione del leasing immobiliare per l'acquisto della abitazione principale. In pratica, la banca o la società finanziaria compra la casa dal costruttore o venditore e la concede ad un privato concordando un canone mensile e la durata temporale del contratto. Sarà il privato, alla scadenza del contratto di leasing, a scegliere se acquistare definitivamente l'immobile, a prezzo pattuito inizialmente e detratti tutti i canoni di leasing già pagati, oppure se rinnovare il contratto di leasing o restituire la casa. Fino al 2015 questa possibilità era negata a coloro che adibivano la casa oggetto del leasing ad abitazione principale. La Legge di Stabilità ha sdoganato questo divieto in modo tale da agevolare anche molti soggetti a cui, senza questa novità, le banche o le finanziarie, difficilmente avrebbero concesso un mutuo. Per i giovani sotto i 35 anni (con redditi non superiori ai 55000 euro) sono previste, in caso di leasing, detrazioni IRPEF sugli rate fino al tetto di 8000 euro. Agevolazioni anche per chi acquista un immobile di categoria energetica A o B. In questo caso sarà possibile detrarre in 10 annualità il 50% dell'Iva pagata.

Bonus mobili, ristrutturazioni e risparmio energetico

La Legge di Stabilità 2016 ha confermato anche il bonus per le ristrutturazioni e quello per il risparmio energetico. Si tratta della possibilità di scaricare dal reddito le spese sostenute per ristrutturare casa o per adeguarla alle nuove norme di riqualificazione energetica. Restano quindi uguali allo scorso anno le detrazioni del 50% per le opere di ristrutturazione e del 65% per le opere di risparmio energetico. Per queste ultime, molto importante il potenziamento del provvedimento, cioè l'estensione del bonus anche ai contribuenti che rientrano nella "no tax area" che non pagando l'Irpef, non hanno la possibilità di scaricare nulla in sede di dichiarazione dei redditi. Per questi, l'Agenzia delle Entrate provvederà ad emanare una procedura operativa, ma sembra che sarà possibile, per i cosiddetti incapienti, cedere il credito fiscale ai fornitori delle opere che ne abbasseranno il prezzo di messa in opera. Restano validi anche per il nuovo anno i bonus per l'acquisto di nuovi mobili o elettrodomestici correlati alle opere di ristrutturazione degli immobili. Notizie positive anche per il bonus mobili agli under 35, le coppie di giovani ed anche quelle di fatto, che potranno essere svincolati dalle ristrutturazioni. Certo, molta strada resta ancora da fare per risalire la china di una situazione che resta difficile per il mercato immobiliare, per il mercato delle locazioni e più in generale per i proprietari di immobili. Ma sarebbe autolesionistico non vedere i risultati positivi di un'iniziativa nei confronti del Governo e del Parlamento che ha avuto in ASPPI una delle forze principali.