

Condomini, detrazione al 90% per chi ristruttura le facciate

Bonus casa. La nuova agevolazione riguarderà condomini e singole abitazioni e attiverà lavori edili per un potenziale fino a 2,2 miliardi. Proroga al 2020 per il pacchetto delle altre agevolazioni

Cristiano Dell'Oste

Attiverà lavori edili per un potenziale tra 1,4 e 2,2 miliardi di euro il nuovo "bonus facciate" che sarà introdotto con la manovra finanziaria. Inserito un po' a sorpresa nel Documento programmatico di bilancio (Dpb), il nuovo incentivo avrà la forma di una detrazione fiscale pari al 90% delle spese sostenute nel corso dell'anno prossimo «per la ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici».

Premiate case e condomini

Il ministro per i Beni culturali, Dario Franceschini, ha annunciato ieri su Twitter che il bonus riguarderà sia i condomini che le singole abitazioni. Il che sembra escludere gli immobili non residenziali e fa pensare a una detrazione Irpef (non anche Ires). Per conoscere i dettagli, però, bisognerà attendere la legge di Bilancio. Va precisato, tra l'altro, in quante rate potrà essere recuperato lo sconto (quasi tutti quelli in vigore sono divisi in dieci anni, alcuni in cinque) e a quali tipi di intervento sarà abbinato.

Franceschini ha indicato come obiettivo della norma quello di rendere «più belle le città italiane»: sembrerebbe quindi esclusa la necessità di raggiungere precisi requisiti di isolamento termico o rendimento energetico. Difficile siano agevolati con una percentuale così generosa anche i semplici interventi di manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura, che peraltro - su parti comuni condominiali - beneficia già della detrazione del 50 per cento. L'esperienza passata degli altri bonus, peraltro, insegna che i per i condomini potrebbe essere molto difficile valutare, deliberare e pagare interventi complessi nell'arco di soli 12 mesi, quale è l'orizzonte attualmente annunciato per la detrazione.

I tecnici dell'Economia hanno stimato per ora una perdita di gettito compresa tra i 130 e 200 milioni di euro a regime (cioè con effetto sul 2021, quando si sconterà la prima rata di detrazione). Cifra che, ipotizzando un recupero decennale dello sconto, corrisponde appunto a spese complessive tra 1,4 e 2,2 miliardi.

Le proroghe degli altri bonus

Il Dpb conferma il pacchetto di proroghe degli altri bonus edilizi, ma in tono minore rispetto alle ipotesi circolate nei giorni scorsi (si veda Il Sole 24 Ore di domenica 13 ottobre).

Per la detrazione "generica" sugli interventi di ristrutturazione edilizia vengono prospettati altri 12 mesi - fino al 31 dicembre 2020 - con la formula *extra-large* al 50%, sempre recuperabili nell'arco di dieci anni e riferiti a una spesa massima di 96 mila euro per unità immobiliare. Non tro-



MANOVRA 2020

Il Dpb conferma il pacchetto di proroghe degli altri bonus edilizi. Ma solo per il 2020 senza dunque mettere a regime le agevolazioni



GLI AUMENTI «NASCOSTI»

Nuovi balzelli per 5 miliardi tra casa, giochi e sigarette

Triplicano le ipocatastali sugli acquisti di case con imposta di registro

ROMA

Dalla prima casa alla plastica, dalle auto aziendali ai buoni pasto dei dipendenti, dal gioco alle sigarette. È un piccolo esercito di nuovi e vecchi balzelli (in questo caso rimodulati al rialzo), di regimi fiscali ridotti o cancellati, quello che complessivamente con la manovra 2020 dovrà assicurare alle casse dello Stato non meno di 5 miliardi. Nel pacchetto vanno considerati anche i cambi di rotta sulla flat tax per le partite Iva (si veda Il Sole 24 Ore di ieri).

Prima casa

A cadere sotto la prima potatura vera delle tax expenditures è la casa. In particolare le compravendite. Come indicato nel Documento programmatico di bilancio inviato martedì notte a Bruxelles, il Governo ha previsto l'aumento da 50 a 150 euro delle imposte ipotecaria e catastale sui trasferimenti immobiliari soggetti all'imposta di registro. Per ribilanciare il prelievo sui trasferimenti di immobili la manovra prevederà anche la riduzione da 200 a 150 euro per ciascuna imposta oggi dovuta sugli immobili ceduti cui si paga l'Iva.

Taglio alle detrazioni

Come già segnalato il taglio delle agevolazioni colpirà anche le detrazioni fiscali al 19% (restano esclusi gli interessi passivi sui mutui) per i contribuenti che dichiarano redditi superiori a 100-120 mila euro. Oltre queste soglie con un *décalage* i benefici fiscali si azzereranno completamente.

Plastic tax

Un conto salato per le imprese in nome della tutela dell'ambiente è quello che arriverà dal 1° giugno prossimo con la nuova imposta sugli imballaggi di plastica.

Certificati penali

Tra le imposte nuove di conio da recludere per la difesa dell'ambiente c'è anche il "bollo" di 2,4 euro per ogni foglio dovuto al momento del rilascio dei certificati richiesti dagli organi dell'autorità giudiziaria relativi alla materia penale.

Veicoli e parco auto

Sul fronte sussidi inquinanti, poi, c'è anche l'eliminazione di alcune agevolazioni. Come quella che sarà cancellata dal 2021 sul gasolio utilizzato per il trasporto di merci e passeggeri dei veicoli di categoria Euro3 ed Euro4.

Stretta sulle slot

Dal 10 febbraio 2020 arriverà una nuo-

va stretta (attesi 468 milioni) su slot e videolottery. Accantonata per il momento l'aumento della tassa sulla fortuna il Governo con il DL prevede di aumentare il Prelievo erariale unico sugli incassi rispettivamente dal 21,6% al 23% e per le Vlt dal 7,9% al 9% della raccolta.

Sugar tax

In arrivo anche la sugar tax, che non si applicherà alle merendine ma alle bibite gasate (si veda l'intervista al ministro Gualtieri alle pagine 2 e 3).

Tabacco

La manovra chiederà un "contributo" da poco più di 200 milioni al mondo del tabacco: 160 arriveranno da un aumento di imposte sui liquidi, bruciatori, trinciato e sigaretti e oltre 45 sulle sigarette.

Banche

Dal settore delle banche il Governo prevede un risparmio di 1,6 miliardi attraverso il blocco per il periodo d'imposta 2019 della deduzione delle svalutazioni e perdite su crediti e differimento in 10 esercizi (al 2029) della deducibilità ai fini Ires e Irap legata all'applicazione dell'Ifrs 9 e la rimodulazione della deducibilità Dta sull'avviamento.

—M. Mo.

—G. Par.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LOCAZIONI

va confermare, quindi, la messa a regime del 50%: si prosegue con la proroga di anno in anno, come accade puntualmente dal 2012.

Prolungamento in arrivo al 31 dicembre 2020 anche per l'ecobonus riservato agli interventi di efficientamento energetico, per il quale si era ipotizzata la conferma per un biennio. Restano le stesse percentuali di detrazione (oggi tra il 50 e il 65%) e gli stessi massimali di spesa. Il Dpb cita - ma solo a titolo d'esempio - l'installazione di pannelli solari, caldaie a condensazione, impianti di micro-cogenerazione, domotica e conferma, tra i beneficiari, gli istituti autonomi per le case popolari (comunemente denominati).

Non sono citati i bonus attualmente in scadenza nel 2021, come il sismabonus su parti comuni e l'ecobonus al 70 e 75% riservato a cappotti termici e lavori che migliorano la prestazione energetica dei condomini. Per questi sconti, le regole rimarrebbero invariate, senza prolungamenti.

Confermato per un altro anno, infine, il bonus arredi abbinato a lavori di ristrutturazione. Salvo modifiche inserite nella legge di Bilancio, il Dpb prefigura la conferma della spesa massima (10mila euro) e dei beni agevolati (mobili ed elettrodomestici ad alta efficienza).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Spaziani

Testa. Per il presidente di Confedilizia «Sarebbe un clamoroso autogol: la cedolare sugli affitti calmierati è una misura sociale, condivisa da forze politiche, inquilini, operatori ed esperti»

Affitti concordati, la cedolare potrà salire al 12,5 per cento

Allarme di Confedilizia e delle altre associazioni della proprietà immobiliare

Saverio Fossati

Un 25% in più di tassa piatta sugli affitti concordati. È una voce che sta prendendo corpo (anche se non è ufficialmente presente nel Documento programmatico di Bilancio) e che preoccupa i proprietari di Confedilizia. Ma che dovrebbe preoccupare anche gli inquilini.

La cedolare secca del 10% sugli affitti concordati ha prodotto effetti ottimi, più sulla possibilità di accesso a locazioni con canoni ridotti che sul gettito fiscale: la media nazionale è il 29,7% del totale dei contratti d'affitto stipulati. Quasi un inquilino su tre, in pratica, beneficia di canoni bassi (in genere dal 30% in su), cui corrisponde una tassazione decisamente sopportabile a vantaggio dei locatori.

Un aumento della cedolare (anche se, come sembra, verrebbe messa a regime mentre ora scadrebbe a fine 2019 per passare al 15 per cento) potrebbe

quindi appesantire gli oneri fiscali: ipotizzando un canone concordato di 500 euro al mese per un appartamento medio in una città capoluogo di provincia, l'imposta salirebbe da 600 euro a 750 euro all'anno. Insomma, 150 euro in più.

Non moltissimo ma abbastanza per attivare un meccanismo che potrebbe rivelarsi devastante dal punto di vista dell'impatto burocratico: il decreto delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017 che regola il meccanismo dei contratti concordati, prevede (articolo 6, comma 4) che in caso di «variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché di sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione, la quale propone alle parti, nel termine perentorio di cui al comma 2, il nuovo canone da rinegoziarsi tra le parti». In sostanza, se cambia l'aliquota, i proprietari (che sono la parte interessata) potrebbero «adire» questa Commissione, la quale a sua volta andrebbe formata a cura dell'Autori-

tà giudiziaria. Una «Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale» che dovrebbe comunicare alla parti la proposta di un nuovo canone, ovviamente più alto. Se questa procedura venisse attivata per tutti i contratti di locazione concordata c'è di che intasare ulteriormente i Tribunali.

«Se il Governo confermerà questa decisione - ha ribadito il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa - sarebbe un clamoroso autogol. La cedolare sugli affitti calmierati è una misura sociale, condivisa da forze politiche, sindacati inquilini, operatori ed esperti del settore immobiliare» e in questi sei anni di applicazione «ha garantito un'offerta abitativa estesa, favorendo la mobilità di lavoratori e studenti sul territorio. Inoltre, come rileva la nota di aggiornamento del Def, la cedolare ha determinato una riduzione senza precedenti dell'evasione fiscale nelle locazioni».

All'allarme di Confedilizia si sono associati altre associazioni della proprietà (Asppi, Confappi, Federproprietà, Uppi) ma anche il Sunia (sindacato inquilini).

© RIPRODUZIONE RISERVATA