

Sgravio sulle case in classe A e B con effetti incerti sul mercato

Da costruttori e Oicr

Il costo stimato per l'Erario è solo di 1,5 milioni all'anno sulla base dell'edizione 2016

Raffaele Lungarella

Sarà tutto da scoprire l'impatto dell'agevolazione riproposta dalla manovra per chi acquista la casa da un'impresa con rogito entro il 31 dicembre di quest'anno. La legge di Bilancio 2023 (comma 76 dell'articolo 1) consente di portare in detrazione dall'Irpef in dieci anni il 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di unità in classe energetica A o B. Sono le costruzioni che, quanto al contenimento dei consumi energetici, rappresentano l'eccellenza. Ma quanto peserà l'incentivo fiscale nelle scelte dei compratori?

Nella Relazione tecnica, il costo per lo Stato è stimato in 1,5 milioni di euro ogni anno, per un decennio. È un'elaborazione effettuata sulla base della spesa detraibile indicata in dichiarazione dei redditi e riferita al 2016, primo anno di applicazione della vecchia versione dell'agevolazione. In pratica, l'Iva detraibile pagata sull'acquisto fu pari a 30,3 milioni di euro. Ipotizzando un prezzo medio di 200mila euro per ognuna delle abitazioni, l'onere stimato per l'Erario corrisponde a un numero di appartamenti che va da 1.500 (se tutti comprassero con l'Iva al

10%) a un massimo di 3.750 (se tutti avessero l'Iva al 4%). Il grosso degli acquisti è probabile sia con Iva al 4%. Ma è evidente che si tratta comunque di una frazione delle 748.523 case compravendute nel 2021 (ultimo anno intero rilevato dall'Omi).

Peraltro, il Servizio del bilancio del Senato sottolinea che «andrebbero fornite maggiori informazioni» sulle stime della Relazione tecnica. Il tempo permetterà di valutare l'attendibilità di quelle stime e se gli effetti dell'agevolazione del 2023 saranno maggiori di quella del 2016, quando l'offerta e la domanda di case con alti standard energetici erano più contenute. Un'altra variabile difficile da quantificare è che la nuova versione della norma agevola gli acquisti in classe A e B anche quando a vendere è un Organismo di investimento collettivo del risparmio (Oicr), e non solo quando vende l'impresa costruttrice.

A conti fatti, la manovra consente al compratore di portare in detrazione in dieci anni rispettivamente il 2% e il 5% del valore di vendita, cioè lo 0,2 e lo 0,5 per cento ogni anno. Per una casa comprata al prezzo di 200mila euro, possono essere portati in detrazione complessivamente 4mila euro, distribuiti in dieci anni, 400 ogni anno; per la seconda casa

al mare o in montagna oppure per un appartamento destinato alla locazione, questi importi diventano 10mila e mille euro.

Qualunque sia l'importo complessivo, la detrazione non riduce il fabbisogno finanziario dell'acquirente al momento in cui deve pagare il prezzo; la spesa complessiva da sostenere è la stessa. La detrazione della metà dell'Iva è un aiuto, ma non tale probabilmente da indurre una famiglia a sostenere un investimento tanto importante se non avesse già deciso di diventare proprietaria di una casa. Insomma, in mancanza di una spinta forte dal lato della domanda è difficile prevedere forti effetti sul mercato.

Ai giovani la stessa legge di Bilancio offre un'alternativa più vantaggiosa, se hanno meno di 36 anni e l'Isee non superiore a 40mila euro: possono comprare, entro l'ultimo giorno di quest'anno, un'abitazione da destinare a prima casa risparmiando sulle imposte. Non dovranno, infatti, pagare l'imposta di registro del 2% (se acquistano da un privato) o l'Iva al 4% se a vendere è un'impresa, oltre all'imposta ipotecaria e a quella catastale e all'imposta sostitutiva sul mutuo dello 0,25 per cento. Si tratta di alcune migliaia di euro di sconto. Probabilmente anche questa agevolazione non è tale da spingere un giovane ad acquistare una casa se già non era nelle condizioni di farlo. Però è un beneficio di cui il portafoglio del compratore si accorge subito.



È comunque necessario farsi carico di tutto l'esborso iniziale. Può valere di più l'esenzione agli under 36