

Manovra, affitti brevi tassati al 26% dal secondo immobile

Gli aggiornamenti. L'ultima bozza attenua la stretta sulle locazioni per periodi inferiori a 30 giorni. Ma il conto sul mattone è salato: dalle plusvalenze per 10 anni sul superbonus agli immobili esteri

Marco Mobili

ROMA

Da una parte si attenua la stretta sugli affitti brevi con l'applicazione della cedolare secca al 26% e non più al 21% per gli affitti brevi dalla seconda casa in poi. Dall'altra il Ddl di bilancio prova a far cassa inasprendo il carico fiscale sul mattone con una serie di interventi in ordine sparso ma che hanno come comune denominatore gli immobili. Si va dalla plusvalenza al 26% per chi vende la casa prima di 10 anni nel caso abbia utilizzato il superbonus all'indeducibilità dei costi che oltre a essere integrale per i primi 5 anni nei successivi 5 resta al 50%, all'aumento delle ritenute sui bonifici parlanti per chi utilizza i bonus casa che salgono dall'8 all'11% dal 1° marzo. Ci sono poi l'aumento dell'Ivie sulle case all'estero e la verifica del fisco sulla corretta comunicazione agli uffici delle variazioni delle risultanze catastali per chi ha utilizzato il superbonus. A metterli tutti in fila, poi, ci sono anche la mancata proroga del bonus case green sull'Iva che salta dopo un anno di applicazione e la riduzione a 3.000 euro del tetto di spesa per il bonus mobili (si veda Il Sole 24 Ore del 18 ottobre scorso).

La casa resta, dunque, al centro della manovra di bilancio e allo stesso tempo del confronto politico della coalizione di governo. Domani al vertice di Palazzo Chigi, infatti, Forza Italia punta a ridurre il carico fiscale sul mattone partendo proprio dalla cedolare secca sugli affitti brevi. Si parte dall'ultima bozza circolata ieri che rispetto alle prime versioni prova a ridurre l'impatto dell'aumento della cedolare dal 21% (quella da canone concordato) al 26% prevedendo che la nuova aliquota maggiorata di 5 punti si applicherà «in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta».

Dal valzer delle bozze esce, invece, più pesante la stretta per chi ha utilizzato il superbonus. La plusvalenza che potrebbe emergere dalla vendita di un immobile che ha subito interventi di efficientamento energetico e di messa in sicurezza degli edifici finanziati con il 110% sarà tassata con aliquota al 26% per una durata non più di 5 anni (come previsto dalle prime bozze della manovra) ma di ben 10 anni. A questo si aggiunge la penalizzazione sulla deducibilità dei costi sostenuti ai fini del calcolo della base imponibile su cui applicare il 26%:

plianze all'indirizzo dei cittadini.

Le tasse sul mattone aumentano anche per le case oltre confine. Introdotta dal governo Monti con il decreto salva Italia del 2011, aumenta anche l'imposta sul valore degli immobili detenuti all'estero, la cosiddetta Ivie. Il Ddl di bilancio prevede infatti che l'aliquota di questa imposta, di fatto l'Imu per gli immobili posseduti all'estero, passi dal 7,6 per mille al livello massimo del 10,6 per mille con un incremento di circa il 40%.

A completare il quadro della stretta sulle tasse per la casa c'è anche l'aumento della ritenuta collegata ai bonifici parlanti, necessari per ottenere il bonus casa. Ritenuta che sale dall'8%

all'11% dal prossimo 1° marzo. Si tratta della ritenuta che banche e Poste trattengono, a titolo di acconto dell'imposta sui redditi, al momento dell'accredito dei bonifici parlanti disposti dai clienti ai fornitori per ottenere detrazioni per gli interventi di ristrutturazione o di efficientamento energetico degli edifici. Un aumento che ha un effetto di cassa puntando a far anticipare alle imprese che eseguono i lavori le imposte dovute al fisco.

Tutto questo è ancora contenuto nella bozza. Ora bisognerà vedere come si trasformerà nel Ddl che sarà inviato al Senato tra domani sera e martedì mattina.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Per chi ha utilizzato il 110% anche in deducibilità dei costi e verifiche sulle variazioni catastali



per i primi 5 anni le spese sostenute saranno interamente indeducibili e per gli altri 5 i costi si potranno dedurre solo al 50 per cento. A chiudere la stretta e le penalizzazioni sull'uso del 110% ci sono anche le liste selettive delle Entrate per controllare «se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione» di variazione catastale. Queste modifiche, infatti, possono avere un effetto di tipo fiscale, andando a modificare la rendita dell'immobile. In caso di disallineamenti, partiranno lettere di com-

L.B.M. 1911