

# Meno bonus, più tasse e controlli: sulla casa una stretta in otto mosse

**Immobili.** Imposta al 26% solo dal secondo affitto e nuovo codice identificativo ma restano molte misure restrittive: plusvalenza sul 110% e ritenute più salate

**Giuseppe Latour**

Cedolare al 26% sugli affitti brevi confermata, ma solo a partire dal secondo appartamento. Con la novità di un codice identificativo, per far emergere il sommerso. Dopo il pressing di Forza Italia, la versione del Ddl di Bilancio in arrivo in Parlamento si muove nella direzione, già anticipata nei giorni scorsi (si veda «Il Sole 24 Ore» di domenica), di alleggerire il carico fiscale sulla casa rispetto alle prime ipotesi della manovra. A rendere molto più sfumato questo alleggerimento, però, c'è il peso di diversi altri interventi che vanno in direzione di una decisa stretta, fatta di maggiori imposte e controlli.

La misura più incisiva, in questo senso, è certamente quella legata agli immobili ristrutturati con il superbonus. Una misura che, nei fatti, punta a far rientrare nelle casse dello Stato una parte delle agevolazioni incassate dai contribuenti sotto forma di 110 per cento. Chi ha ristrutturato una seconda casa, in caso di vendita entro dieci anni dai lavori, vedrà formarsi una plusvalenza, tassata al 26%, nel suo reddito. Il calcolo della base imponibile da tassare, poi, sarà particolarmente sfavorevole. Per i primi cinque anni, i costi di ristrutturazione non

potranno essere dedotti (come era finora) dalla plusvalenza. Per i cinque anni successivi saranno deducibili al 50 per cento. In sostanza, da gennaio il carico fiscale su queste vendite aumenta in modo esponenziale. Sono esclusi gli immobili ereditati.

Tornando alla cedolare, l'aliquota resterà al 21% su tutti gli affitti brevi ma «in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta», salirà al 26 per cento. In questo quadro, sarà introdotto nella conversione del decreto fiscale collegato alla manovra un nuovo codice identificativo nazionale per gli affitti brevi. Servirà a tracciare l'utilizzo che viene fatto degli appartamenti, per evitare il "nero".

L'altra grande stretta riguarda i contribuenti solo in modo indiretto. Viene, infatti, innalzata da marzo del 2024 di tre punti la ritenuta (a quota 8% da gennaio del 2015) che banche e Poste trattengono al momento dell'accredito dei bonifici disposti dai clienti ai fornitori per ottenere detra-

zioni. La sostanza è che le imprese edili avranno meno liquidità. Rischiando anche di maturare crediti di imposta che, poi, faranno fatica a smaltire. Tre punti in più di questa ritenuta valgono circa un miliardo. Cresce il carico fiscale sugli immobili detenuti all'estero, con la cosiddetta Ivie. Il Ddl di bilancio prevede infatti che l'aliquota di questa imposta, una sorta di Imu, passi dal 7,6 per mille al livello massimo del 10,6 per mille.

Ci sono, poi, i maggiori controlli. Il Fisco, per verificare che siano state effettuate le variazioni catastali previste dalla legge, andrà a incrociare i dati sulle ristrutturazioni di superbonus con quelli presenti negli archivi del catasto. Chi non è in regola riceverà una lettera di compliance, con l'invito ad adeguarsi.

A completare il quadro, infine, ci sono le misure non confermate dalla manovra. In testa c'è sicuramente il superbonus, che non ci sarà più per le villette e le unifamiliari e sarà tagliato al 70% per i condomini (bocciata finora la proposta di una proroga per i cantieri in corso). Non viene confermato il bonus case green, lo sconto del 50% sull'Iva degli acquisti delle case in classe A o B. Mentre il tetto di spesa per il bonus mobili sarà tagliato da 8mila a 5mila euro.



**Nessuna proroga per il superbonus Stop allo sconto case green e tetto più basso per il bonus mobili**