

Le modifiche in arrivo

1

SUPERBONUS VILLETTE

La doppia partita si chiude a fine 2023

Con il 2023 si chiuderà la stagione del superbonus sulle villette e sulle case monofamiliari.

Da un lato, il decreto Omnibus (DI 136/23) ha dato tempo fino al prossimo 31 dicembre a chi aveva raggiunto almeno il 30% di avanzamento lavori entro il 30 settembre 2022.

Dall'altro lato, a fine anno scade anche il superbonus villette del 90% introdotto solo per il 2023 e riservato ai proprietari con un reddito di riferimento entro 15mila euro (bonus assai poco usato),.

2

CONDOMINI SENZA 110%

Agevolazione ridotta per i prossimi 2 anni

Il superbonus per i condomini e gli edifici da 2 a 4 unità di un solo proprietario è previsto fino al 2025. La percentuale del bonus, però, scenderà al 70% nel 2024 e al 65% nell'anno successivo. Inoltre, ci sono i limiti del DI Blocca cessioni (11/2023): ad esempio, chi avvia oggi il cantiere non può cedere il credito. Smentito uno stop alle cessioni anche per chi le ha già "prenotate". Con il varo della manovra, alcune forze politiche tenteranno di far inserire una proroga del bonus al 110-90% per i condomini.

3

ACQUISTO CASE A E B

Iva detraibile dall'Irpef per i rogiti del 2023

Al momento non è previsto il rinnovo dell'agevolazione per chi compra una casa in classe energetica A o B dal costruttore (o da un organismo collettivo di investimento del risparmio, Oicr).

Salvo proroghe, perciò, sono agevolati soltanto i rogiti stipulati entro il prossimo 31 dicembre.

4

RITENUTA BONIFICO

La banca tratterrà l'11% della somma

Negli ultimi 13 anni è passata un paio di volte dal 4 all'8% la ritenuta che le banche e gli altri intermediari applicano sui bonifici "tracciabili" con cui i privati pagano i lavori di ristrutturazione. Con la manovra questa ritenuta salirà all'11% a partire dal prossimo 1° gennaio. L'aumento si applicherà ai

Il bonus consiste nella possibilità per l'acquirente di detrarre dall'Irpef (in 10 rate annuali) il 50% dell'Iva che ha pagato al momento dell'acquisto

bonifici effettuati da tale data (non rileverà l'addebito sul conto). I clienti non avranno adempimenti particolari, ma i fornitori si vedranno accreditate somme inferiori

5

BONUS MOBILI

Scende a 5mila euro la spesa agevolata

Dal 1° gennaio 2024 la spesa massima su cui calcolare il bonus per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici scenderà a 5mila euro. Quest'anno è a 8mila euro. La riduzione era già prevista dalla manovra per il 2022. Il bonus mobili è una detrazione Irpef del 50% e va abbinato a lavori di ristrutturazione iniziati dal 1° gennaio dell'anno precedente l'acquisto: perciò, chi spende ad esempio 3mila euro quest'anno, ne avrà solo 2mila da agevolare nel 2024

6

CEDOLARE AFFITTI BREVI

Aliquota al 26% dal secondo alloggio

Una delle norme più discusse del Ddl di Bilancio aumenta dal 21 al 26% la cedolare secca sugli affitti brevi quando viene locato più di un appartamento. Il Parlamento – con un emendamento al Dl Anticipi – dovrebbe chiarire che i canoni della prima casa in affitto breve saranno sempre tassati al 21% anche quando vengono destinati a tale attività due o più alloggi. Per i locatori, il rincaro si applicherà ai contratti riferiti a periodi dal 1° gennaio 2024 in poi

7

UNDER 36

Mutui prima casa, garanzie senza sgravi

Ancora un anno per la garanzia statale all'80% sui mutui prima casa di giovani under 36, giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori e conduttori di alloggi Iacp (con un Isee fino a 40mila euro e *loan to value* superiore all'80%).

8

SOSPENSIONE RATE

Sostegni del Fondo con perimetro ridotto

Senza proroghe il 31 dicembre potrebbe finire la disciplina straordinaria (originata dal Dl 18/20) del Fondo Gasparri per la sospensione delle rate del mutuo sulla prima casa, che copre il 50% degli interessi maturati fino a 18 mesi. Sino a

La manovra proroga il beneficio per tutto il 2024. Ma per gli under 36 non conferma altre agevolazioni (sempre previste dal Dl Sostegni-bis 73/21), come l'esenzione dalle imposte di registro e ipotecarie e il tax credit sull'eventuale Iva

fine anno, non è necessario avere un Isee sotto i 30mila euro, sono agevolati mutui fino a 400mila euro (non 250mila), anche se garantiti dal Fondo prima casa, e sono ammessi autonomi e liberi professionisti con particolari requisiti