

Bonus casa ridotti o in scadenza

Cosa cambia dopo il 31 dicembre

Il quadro. Il Ddl di Bilancio non modifica i tagli già previsti al superbonus, alla detrazione sui mobili e agli incentivi per l'acquisto di case in classe A e B. Sale il prelievo sugli affitti brevi con la cedolare al 26%

A cura di

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

La manovra «seria e prudente», parole del ministro Giorgetti, si fa sentire sulla casa. Con otto agevolazioni che termineranno o saranno ridotte dopo il 31 dicembre. Dalla controversa cedolare al 26% sugli affitti brevi allo sconto sulle case in classe A e B. Dal bonus mobili di 5mila euro fino al superbonus ormai avviato ai titoli di coda.

Non si può parlare di stangata, perché molti di questi tagli erano già stati programmati dalle manovre finanziarie degli anni scorsi. E perché molte di queste agevolazioni erano state pensate fin dall'inizio come misure a termine. In un certo senso, è come se la fine del 2023 certificasse la chiusura di una serie di super-incentivi nati per rilanciare l'economia dopo lo shock del Covid-19. Al tempo stesso, l'aumento del costo del denaro (il tasso Bce è ora al 4,5%) rende complicati gli equilibri di bilancio per un Paese già molto indebitato come l'Italia, che ha visto ulteriormente crescere il proprio passivo con la pandemia. Nasce così la manovra «senza sprechi», e qui le parole sono della premier Giorgia Meloni, che stringe i cordoni della borsa sui vecchi bonus senza crearne di nuovi.

Condomini e villette

A tenere banco durante l'iter parlamentare del disegno di legge di Bilancio (atto Senato 926) sarà ancora lui: il superbonus. Il testo messo a punto dal Governo non concede proroghe e, di fatto, conferma la *exit strategy* dal 110% delineata prima da Mario Draghi (con il taglio della percentuale al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025) e poi dal ministro Giorgetti (con l'ulteriore taglio al 90% per il 2023 e il blocco delle cessioni per i lavori avviati dopo il 16 febbraio scorso).

Il risultato è che le spese sostenute dai condomini dopo il 31 dicembre saranno agevolate al 70% anziché con la più alta percentuale applicabile quest'anno (110 o 90% a seconda della «prenotazione» con la data di presentazione della Cilas).

Da ambienti della stessa maggioranza - Forza Italia in primis - è già arrivata la richiesta di una proroga. L'idea sarebbe quella di concedere il



ADOBESTOCK

superbonus con le percentuali del 2023 a chi arriverà al prossimo 31 dicembre senza aver finito i lavori, ma avendo raggiunto un certo stato di avanzamento (ad esempio il 60%).

I margini sono stretti, perché il Governo è orientato a blindare il testo della manovra e quindi si cerca di inserire le modifiche nella conversione del decreto Anticipi (Dl 145/2023). E perché ogni ritocco a un'agevolazione ricca come il superbonus sposta risorse consistenti per i conti pubblici.

I dati sulle pratiche al 31 ottobre - diffusi giovedì scorso dall'Enea - evidenziano nuovi lavori per altri 4,3 miliardi nell'ultimo mese: segno che molti proprietari stanno accelerando per chiudere i cantieri entro dicembre, ma ci sono anche 6.500 condomini che hanno comunicato a ottobre soltanto il primo Sal. In questo quadro, si stima che la proroga costerebbe 900 milioni all'anno per i prossimi quattro anni.

Lavori in corso.

Per le ristrutturazioni edilizie, sino alla fine del 2024 è confermata la detrazione del 50% in vigore dal 2012

A fine anno sono in scadenza anche le due versioni del superbonus per le villette: quello al 110% prorogato più volte per i ritardatari; e quello al 90% previsto per il solo 2023 per i nuclei familiari con un reddito di riferimento non superiore a 15mila euro. Versione, quest'ultima, assai poco usata: in tutto il 2023, l'Enea ha rilevato solo 30mila nuove pratiche su abitazioni monofamiliari.

Gli aiuti per chi compra

Non è una nuova tassa - ma si spiega con le esigenze delle casse pubbliche - l'aumento della ritenuta sui bonifici per lavori edilizi agevolati, che passerà dall'8 all'11 per cento. La misura non penalizzerà i proprietari (a meno di rincari dei prezzi), ma andrà a ridurre le somme che le imprese si vedranno accreditate sui conti correnti.

A penalizzare i proprietari - in questo caso aspiranti tali - sarà invece la fine dell'agevolazione sull'acquisto delle case in classe energetica A e B dal costruttore. Senza proroghe, solo per i rogiti stipulati entro il 31 dicembre il compratore potrà scaricare in dieci anni dall'Irpef metà dell'Iva versata all'acquisto. È uno sconto che asseconda la transizione energetica e che in certi casi può essere determinante: su un'abitazione acquistata per 250mila euro, il bonus vale 5mila euro se si compra come «prima casa» con Iva al 4% e addirittura 12.500 nel caso - meno frequente - in cui ci sia l'Iva al 10 per cento.

Sempre in tema di prima casa, con il 31 dicembre andranno a scadenza gli sconti sulle imposte per l'acquisto oggi concessi agli under 36. I giovani conserveranno «solo» la garanzia statale all'80% sui mutui. E a fine anno verrà meno la copertura rafforzata del Fondo Gasparrini per chi sospende le rate dei mutui.

La cedolare

Un altro tema caldo è l'aumento della cedolare secca dal 21% al 26% sugli affitti brevi da due case in su. La novità introdotta dal Governo nel Ddl di Bilancio sarà rivista per precisare - come da accordo di maggioranza - che i canoni derivanti dalla prima fra le case in locazione breve saranno sempre soggetti al 21 per cento.

Vengono meno anche gli sgravi sulle imposte per i giovani under 36 che comprano l'abitazione principale