

Dal mutuo al leasing alle spese d'agenzia la mappa delle agevolazioni per il 2017

Come comprare casa con gli «aiuti» del fisco

Le chance per sfruttare prezzi convenienti e tassi bassi

■ È molto ricco il panorama degli sconti fiscali per chi vuole comprare casa e, dal 2014 a oggi, il legislatore ha introdotto anche nuove misure per sostenere compravendite e quotazioni. Il catalogo comprende detrazioni e deduzioni Irpef, riduzioni Iva e

altre esenzioni, tra le quali non è facile orientarsi. Il mercato, intanto, presenta ancora prezzi contenuti e tassi ridotti: condizioni favorevoli per gli acquisti.

Dell'Oste, Finizio, Lungarella, Uva > pagine 2 e 3

A CHI COMPRA CASA UNA SERIE DI AIUTI DAL MUTUO ALL'IVA

Molto utilizzate le imposte ridotte per la prima casa, scarso appeal delle novità come rent to buy e leasing

Catalogo ampliato

Negli ultimi anni il legislatore ha introdotto misure di dettaglio per cercare di sostenere quotazioni e compravendite

Non solo Irpef

La maggioranza dei bonus poggia su riduzioni dell'imposta personale ma non mancano tagli all'Iva ed esenzioni da altri prelievi

Segnali deboli

La congiuntura economica ha condizionato l'efficacia delle norme e le quotazioni faticano a riprendere i valori precedenti al 2008

Cristiano Dell'Oste
Valeria Uva

■ Il supermarket degli sconti fiscali per chi vuole comprare casa non chiude mai. Anzi, si arricchisce sempre di nuove proposte. Se mai, si può discutere sulla convenienza di tante misure e sulla loro efficacia nel rilanciare un mercato in fragile ripartenza, che ha chiuso il 2016 con 528mila compravendite residenziali, ancora il 39% sotto i massimi del 2006.

Dal leasing abitativo alla deduzione per l'acquisto di case da affittare, oggi i potenziali acquirenti si trovano di fronte a un

quadro di sconti abbastanza disordinati, con un valore-limite che spazia dai 190 euro della detrazione sulla provvigione pagata all'agenzia immobiliare fino ai 4.800 euro annui (per dieci anni) di quella sull'acquisto di case in fabbricati ristrutturati da imprese. Il tutto mentre le condizioni di mercato continuano a soffiare a favore di chi compra, con molte case in vendita a prezzi medi previsti ancora in calo quest'anno, almeno per l'usato.

I dati di Scenari Immobiliari dimostrano che la tassazione ridotta per chi acquista un immobile come "prima casa" è ancora

l'agevolazione più usata, con un trend in aumento: la sua incidenza è cresciuta dal 61,8% del 2006 all'80% delle compravendite residenziali avvenute l'anno scorso. Non decollano ancora, invece, le formule alternative all'ac-



quisto della piena proprietà, leasing abitativo e *rent to buy* (cioè l'affitto con diritto di riscatto).

Nel caso del leasing, i bonus sono interessanti, in particolare per gli under 35 con un reddito inferiore a 55mila euro annui: c'è la possibilità di detrarre il 19% dei canoni fino a un massimo di 8mila euro all'anno e anche del prezzo di riscatto fino a 20mila euro. Al momento, però, le banche che propongono questa formula sono solo sei, e a frenarne il decollo c'è anche la concorrenza dei mutui, contassi vicini ai minimi storici ed erogazioni che Nomisma prevede al livello record di 52,1 miliardi quest'anno. «Serve un passaggio culturale, dalla proprietà all'uso dell'immobile, che in Italia non è facile da assimilare», spiega il direttore generale di Assilea, Gianluca De Candia. «Anche se alcune filiali bancarie lo vedono come un concorrente del mutuo e sono un po' restie a proporlo - prosegue - riteniamo che il 2017 vedrà una

crescita progressiva».

Secondo il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, il fattore culturale penalizza anche il *rent to buy*. «Se ne parla molto, ma se ne fa poco - sintetizza -. La certezza di poter applicare il procedimento di sfratto, introdotta di recente, garantisce il venditore dal rischio di morosità dell'inquilino, ma c'è ancora scetticismo tra i privati». Nell'insieme, il giudizio di Confedilizia sul *rent to buy* non è negativo, così come sul leasing, ma secondo Spaziani Testa si tratta di misure che «risentono anche della debolezza del mercato».

Alcuni degli sconti più recenti sono pensati specificamente per svuotare i "magazzini" delle imprese di costruzione, ma hanno avuto risultati diversi.

Sulla deduzione del 20% per chi compra case in classe energetica A e B da affittare non ci sono dati precisi, ma l'impressione che sia stata un flop è palpabile

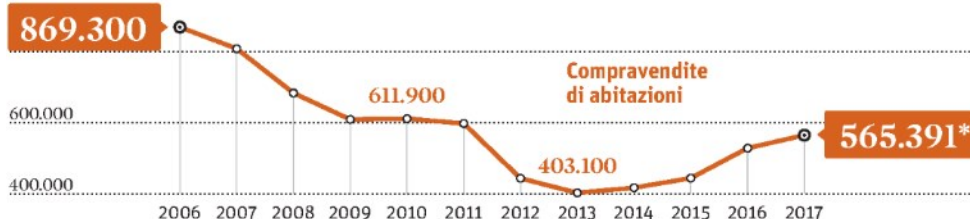
tra gli operatori. «Ci aspettavamo risultati migliori - conferma il presidente dell'Ance, Gabriele Buia -. credo che a frenarne l'utilizzo sia anche il limite troppo basso: il tetto dei 300mila euro di valore dell'immobile andrebbe aumentato, altrimenti la scelta nelle grandi città è limitata».

Meglio, invece, sembra andare la possibilità di detrarre dall'Irpef il 50% dell'Iva pagata al costruttore sulle nuove case in classe A e B. È una chance prorogata per il 2017 con la conversione del Milleproroghe, su richiesta - tra l'altro - dell'Ance, che stima un potenziale di 20mila immobili agevolabili. «È uno sconto che riequilibra in parte una grossa disparità di trattamento fiscale - spiega Buia -. Nelle vendite tra privati il registro è al 2% sul valore catastale, mentre i nostri immobili, che oltretutto hanno subito una minore riduzione delle quotazioni, scontano l'Iva al 4% sul prezzo».

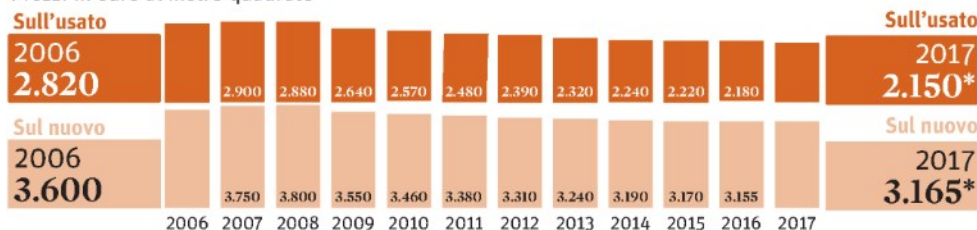
© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'andamento delle quotazioni e delle compravendite

La fotografia del mercato immobiliare



Prezzi in euro al metro quadrato



(*) stima

Fonte: Omi (compravendite); Nomisma (stime compravendite 2017); Scenari Immobiliari (prezzi)

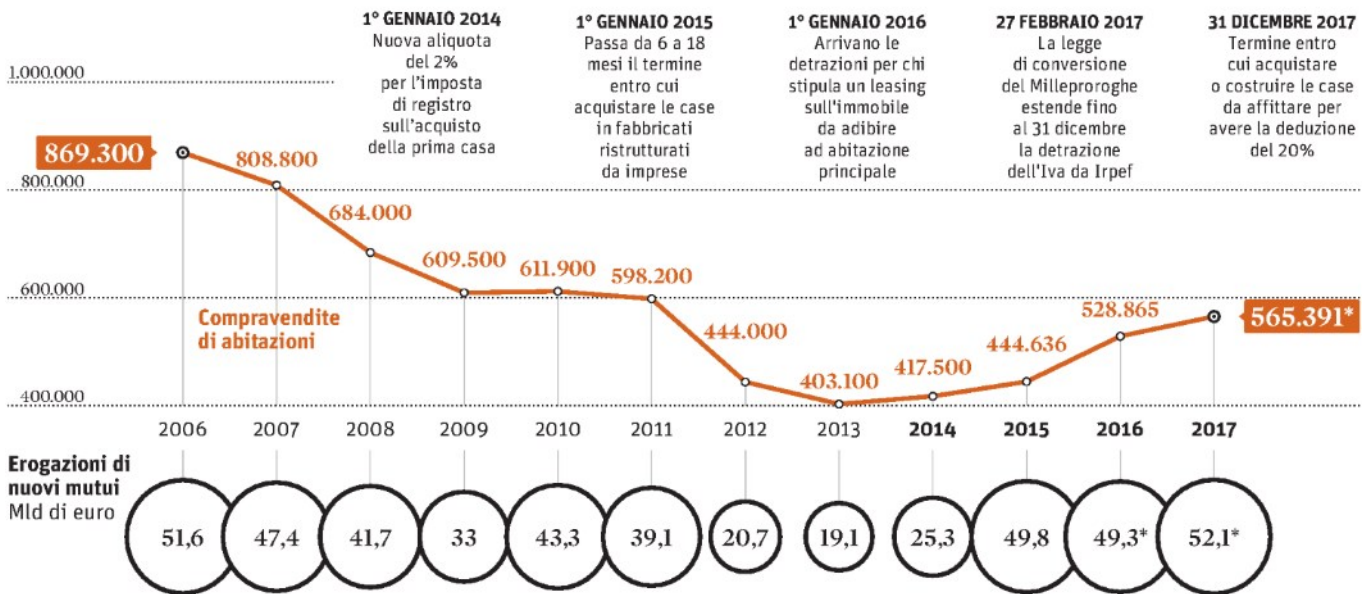


Leasing abitativo

- Con il contratto di leasing abitativo, disciplinato anche a livello di agevolazioni fiscali dal 1° gennaio 2016, l'utilizzatore riceve in uso la casa acquistata dalla società di leasing. L'utilizzatore paga un canone periodico e allo scadere del contratto può acquisire la proprietà dell'immobile versando il prezzo di riscatto prestabilito nel contratto.

Il mercato e le regole

L'evoluzione del mercato residenziale con l'entrata in vigore di alcune delle novità normative rivolte agli acquirenti privati



(*) Stima Nomisma

Fonte: elaborazione su dati Omi, agenzia delle Entrate, Abi e Nomisma

Le principali misure

ACQUISTO PRIMA CASA

COME FUNZIONA



L'acquisto come "prima casa" permette di pagare imposte ridotte:

- se si compra da un privato, l'**imposta di registro** al **2%** anziché al **9%** sul valore catastale;
- se si compra da un'impresa con vendita soggetta a **Iva**, il **4%** anziché il **10%** (o il **22%** per immobili di lusso).

Per pagare le tasse come "prima casa" – tra l'altro – non bisogna possedere altri immobili acquistati con la stessa agevolazione. Inoltre, la casa deve trovarsi nel Comune in cui il contribuente abbia o trasferisca **entro 18 mesi la residenza**.

LE CRITICITÀ



Le condizioni per avere la "prima casa" sono molto complesse e si sono, da ultimo, arricchite della possibilità di **vendere la vecchia casa** già comprata con il bonus **entro 12 mesi** dall'acquisto di quella nuova (legge di Stabilità per il 2016 articolo 1, comma 55).

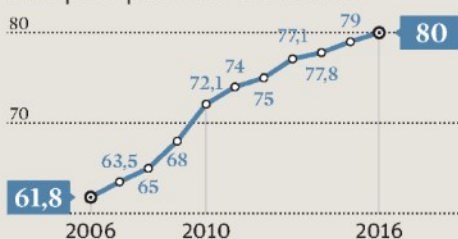
D'altra parte, tra "prima casa" e prelievo al 9% il salto è grande: ad esempio, su un alloggio con rendita catastale di 500 euro si passa da 1.155 a 5.670 euro di imposta. Non stupisce, allora, che per Scenari Immobiliari nel 2016 l'**80%** delle case siano state **comprate come "prima casa"**.

I NUMERI



IL TREND

Gli acquisti "prima casa" in % sul totale



Fonte: Scenari Immobiliari

DETRAZIONE DELL'IVA

Chi acquista dal costruttore, dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2017, case in classe energetica A o B, ha diritto a **dedurre dall'Irpef il 50% dell'Iva** pagata in relazione all'acquisto.

La detrazione va divisa in **dieci rate**, a partire dall'anno del rogito.

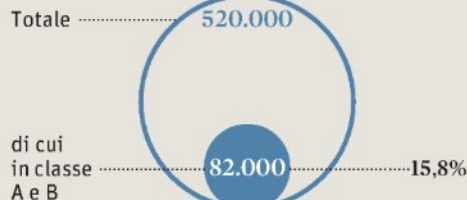
Ad esempio, chi compra nel 2017 come "prima casa" un alloggio a 250.000 euro, versa 10.000 euro di Iva (4%). La detrazione totale è pari a 5.000 euro e la prima rata, da 500 euro, si sconta dall'Irpef nella dichiarazione reddituale presentata nel 2018.

La misura, prevista per 12 mesi dalla legge di Stabilità 2016 (articolo 1, comma 56), non è stata riproposta dalla **legge di Bilancio 2017** ed è stata ripescata nella conversione del **Milleproroghe** (legge 19/2017): un'incertezza che non ha aiutato il mercato.

Lo sconto riguarda una frazione del mercato: secondo Scenari Immobiliari le case in **classe A e B** sono il **15,8%** di quelle comprate nel 2016. Il bonus è rilevante, ma la convenienza dipende da quanto si spende rispetto all'acquisto di una casa in un'altra classe o da ristrutturare.

ALTA EFFICIENZA

Gli acquisti di case in classe A e B nel 2016



Fonte: Scenari Immobiliari

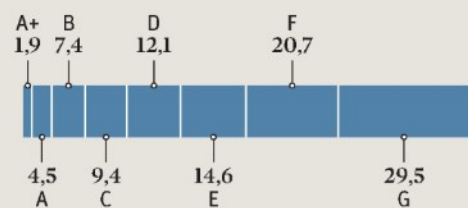
DEDUZIONE DEL 20%

Ai privati che acquistano una casa nuova o integralmente ristrutturata e la affittano a un **canone** non superiore a quello **concordato** per almeno otto anni spetta una **deduzione Irpef** pari al **20%** sul prezzo (o costo) fino a 300mila euro (utilizzabile anche per la costruzione). La casa dev'essere in **classe energetica A o B**. La deduzione si recupera in **otto anni**. Prevista dal 2014 (DI 133/2014, articolo 21), la deduzione vale per gli acquisti effettuati entro il **31 dicembre 2017**. Non è cumulabile con i bonus sui lavori.

I requisiti di efficienza sono molto stringenti per immobili da affittare. La misura, di fatto, è appetibile solo se si riesce ad acquistare a buon prezzo l'inventario dei costruttori (per l'**inventario** il bonus si applica allo stock giacente al **12 novembre 2014**). Se la casa non è in un centro ad alta tensione abitativa, bisogna risalire all'**intesa locale** del Comune demograficamente omogeneo più vicino per individuare il canone massimo. Spesso, se si compra una **casa da ristrutturare e affittare**, la detrazione sui lavori è più conveniente.

LA PAGELLA

Classi energetiche delle case in vendita. In %



Fonte: Immobiliare.it

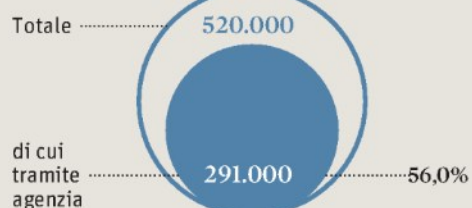
SPESE D'AGENZIA

Quando si acquista un immobile da adibire ad abitazione principale, si ha diritto a una **detrazione del 19%** sulle **provvigioni e compensi** pagati per l'attività di intermediazione immobiliare comunque denominati (articolo 15, comma 1, lettera b-bis del Tuir). L'importo su cui calcolare la detrazione è 1.000 euro, cifra mediamente molto più bassa della provvigione. La detrazione (che arriva al **massimo a 190 euro**) si divide in base alle quote tra gli eventuali comproprietari.

Il bonus incide poco sul totale delle spese accessorie sostenute dall'acquirente e non scoraggia il pagamento di una parte della provvigione in nero. Nelle dichiarazioni relative al 2015 la detrazione è stata utilizzata da **92.265 persone**. Nello stesso anno, secondo Scenari immobiliari, le agenzie hanno intermediato **247.500 compravendite** di case. Il dato include anche le seconde case, ma la differenza dimostra – se non altro – una scarsa informazione dei contribuenti, visto che la mediazione va indicata nel rogito.

L'INTERMEDIAZIONE

Le case acquistate tramite agenzia nel 2016



Fonte: Scenari Immobiliari

LEASING ABITATIVO

Il conduttore di un contratto di leasing per la prima abitazione ha una **detrazione Irpef del 19%** calcolata su canoni di leasing fino a **8mila euro l'anno**, a patto che il reddito non sia superiore a **55mila euro annui**.

Anche il prezzo di riscatto è detraibile fino a un importo massimo di **20mila euro**.

La misura è operativa dal 2016 perché contenuta nella legge di Stabilità (208/2015, commi 75 e seguenti).

È pensata per i giovani: **oltre i 35 anni** di età gli importi detraibili si dimezzano.

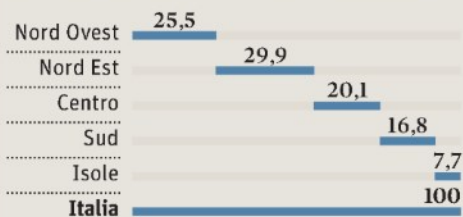
I vantaggi fiscali sono evidenti, perché la detrazione si applica su tutto il canone, ma il mutuo in questa fase gode quasi sempre di tassi d'interesse inferiori.

Inoltre, secondo Assilea sono solo **sei le banche** che erogano il leasing abitativo.

Da monitorare, per il concedente, il rischio **morosità**: secondo l'interpretazione prevalente del Testo unico bancario – dopo il Dlgs 72/2016 –, è possibile avviare le procedure per ottenere il rilascio dell'immobile solo dopo **18 rate** di canone non versate.

LA MAPPA

L'origine delle richieste di leasing abitativo. In %



Fonte: Assilea

RENT TO BUY

Mutuata dal diritto anglosassone, è una formula che ha trovato una disciplina specifica nel 2014 (articolo 23, Dl 133).

È un contratto "misto" con cui un soggetto affitta una casa imputando parte del canone al prezzo del futuro acquisto. Poi – dopo un **massimo 10 anni** – può acquistare il bene, detraendo dal prezzo la parte dei canoni pagati "in conto prezzo".

In caso di morosità, il contratto si risolve con il mancato pagamento di un numero minimo di canoni non inferiori a un **ventesimo del totale**.

Questa formula doveva servire ad aprire il mercato ai giovani e in generale a chi non riesce a ottenere un mutuo.

Resta però l'incognita della **morosità**, da non sottovalutare se il compratore è economicamente fragile. Inoltre, è difficile

"dosare" le due componenti del **canone mensile**: se la quota pagata per locare il bene è troppo alta, l'inquilino non ha margini per iniziare a pagare il prezzo d'acquisto; se è troppo bassa, al locatore-venditore l'operazione non conviene.

IL TERMINE

10 anni

È la durata massima del periodo al termine del quale il conduttore può decidere se acquistare l'abitazione

INTERESSI SUL MUTUO

COME FUNZIONA



La **detrazione Irpef del 19%** sugli interessi relativi a mutui per l'acquisto dell'abitazione principale è uno dei bonus più usati, anche perché secondo l'Omi nel 2016 il 48,5% degli acquisti di case da parte di privati è avvenuto con il mutuo. La detrazione si calcola su un importo fino a **4.000 euro**.

A parte il caso dell'immobile in ristrutturazione o locato, il bonus spetta a patto che l'alloggio sia adibito ad **abitazione principale** entro un anno dall'acquisto, e che l'acquisto avvenga nell'anno precedente o seguente al mutuo.

LE CRITICITÀ



Per le Finanze, nel 2016 il bonus è stato usato da 3,6 milioni di contribuenti, per una **detrazione media di 264 euro** su una spesa di 1.391 euro (pesa, tra l'altro, il fatto che nei mutui cointestati lo sconto si divide).

Il bonus fiscale – previsto dall'articolo 15, lettera b) del Tuir – è ormai rodato e non presenta particolari criticità. Essendo condizionato all'uso dell'alloggio come "abitazione principale" spetta anche su immobili acquistati senza la tassazione "prima casa".

I NUMERI



L'UTILIZZO

Beneficiari della detrazione ogni 100 contribuenti



Fonte: Statistiche fiscali 2016

SOSTITUTIVA SUL MUTUO

Le aliquote dell'imposta pagata da chi contrae il mutuo sono state ridefinite dal **1° gennaio 2008** (legge 244/2007, articolo 1, comma 160):

- **0,25%** se il mutuo finanzia l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di una casa per il cui acquisto sarebbe utilizzabile lo sconto "prima casa", purché il mutuatario lo dichiari nel contratto di mutuo;
- **2%** se il mutuo è diretto a finanziare l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di un'abitazione per cui non si può avere la "prima casa" o se manca la dichiarazione nel contratto.

Il meccanismo non è immediato: l'aliquota ridotta dipende dal rispetto delle condizioni per cui **un altro contratto**, quello di compravendita, potrebbe essere agevolato (ma la norma lo non impone).

Il prelievo "standard", nel caso della sostitutiva, è **otto volte più pesante** di quello ridotto: ad esempio, sul capitale medio del prestito rilevato dall'Omi – 119.600 euro – si passa da 299 a 2.392 euro. Un divario penalizzante per chi non può avere la riduzione.

ALIQUOTA RIDOTTA

0,25

 per mille

È l'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva dovuta da chi sottoscrive un mutuo per l'acquisto di un immobile "prima casa"

ABITAZIONI DI LUSO

Tra le condizioni che precludono la possibilità di acquistare un'abitazione con la tassazione agevolata "prima casa" c'è la classificazione dell'immobile nelle **categorie catastali A/1** (abitazioni signorili), **A/8** (ville) e **A/9** (castelli e palazzi).

Il requisito catastale è stato introdotto per le compravendite soggette all'imposta di registro dal **1° gennaio 2014**.

Poi, dal 13 dicembre 2014 è stato esteso agli atti soggetti a Iva dal Dlgs 175/2014 (prima valeva la nozione di lusso dettata dal **Dm 1072/1969**).

Il criterio catastale non fotografa il reale pregio degli immobili. Molte ville, ad esempio, non sono accatastate come A/8.

Le unità nelle categorie più tassate, inoltre, sono lo **0,21%** del totale: quindi si ha una tassazione che penalizza solo pochi proprietari (e non sempre a ragione).

In modo forse poco lineare, il Dm del 1969 viene ancora usato per stabilire se sugli acquisti in Iva non "prima casa" vada applicata l'aliquota del **22 per cento**.

LE TRE CATEGORIE

Le abitazioni di pregio iscritte in catasto

	Unità immobiliari	In % sul totale
A/1	35.971	0,10
A/8	35.266	0,10
A/9	2.541	0,01
Totale	73.778	0,21

Fonte: Statistiche catastali 2015

CASE RISTRUTTURATE

Operativa dal 2002, la detrazione scatta in caso di acquisto di case in fabbricati interamente ristrutturati dalle imprese, purché l'acquisto avvenga **entro 18 mesi** dalla fine dei lavori (fino al 2014 era sei mesi).

Il bonus vale anche per l'**assegnazione** effettuata da cooperative edilizie.

La detrazione si applica a forfait sul **25%** del **prezzo d'acquisto** o di assegnazione ed è pari al 50% su un importo massimo di 96mila euro fino al 31 dicembre (dal 2018 torna il 36% su 48mila euro).

È una misura applicata da ormai molti anni, che non presenta particolari criticità e ha beneficiato dell'allungamento a **18 mesi** del termine per la vendita, scattato dal **1° gennaio 2015**. Una sorta di *extra-time* che ha aiutato le imprese a smaltire parte dell'inventuto.

Il limite principale è che gli interventi di recupero devono riguardare interi fabbricati ed essere "pesanti": restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia come definiti dal Dpr 380/2001.

IL FORFAIT

25%

È la percentuale forfettaria del prezzo di acquisto o di assegnazione sulla quale si applica la detrazione fiscale attualmente pari al 50%

ASTE GIUDIZIARIE

Le case comprate all'asta scontano l'imposta di **registro, ipotecaria e catastale** in misura fissa pari a **200 euro** l'una, ma se l'acquirente è un privato deve mantenere la proprietà dell'immobile per almeno **cinque anni**.

L'agevolazione è nata con il Dl 18/2016 ed è in vigore dal 22 febbraio 2016. Decaduta a fine 2016, è stata poi prorogata di altri sei mesi fino a giugno prossimo.

La misura è pensata principalmente per alleggerire le banche costrette a svalutare gli immobili gravati da mutui.

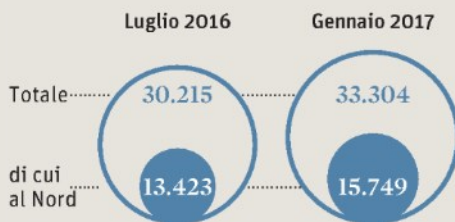
Agevolazione di breve (e incerta) durata: in vigore per meno di un anno, poi ripescata con la legge di Bilancio 2017 per soli sei mesi. Un arco di tempo molto breve che non ha aiutato i potenziali compratori a pianificare l'investimento.

Per fluidificare il mercato manca il portale delle **aste pubbliche** atteso dal 2015.

Non manca, invece, l'offerta di immobili: il centro studi Sogeea stima che il numero delle case all'asta sia aumentato del 10% nel secondo semestre 2016 salendo a quota **33.304**.

L'OFFERTA

Il numero di case all'asta in Italia



Fonte: Centro studi Sogeea

ACQUISTO BOX AUTO

Tra i lavori premiati dalla detrazione per il recupero edilizio c'è anche la costruzione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune (articolo 16-bis, comma 1, lettera d, del Tuir).

La detrazione è prorogata al **50%** su **96.000 euro** fino al **31 dicembre 2017**.

Possono avere la detrazione anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati: il bonus si calcola sul **costo di costruzione** della pertinenza, attestato dal venditore.

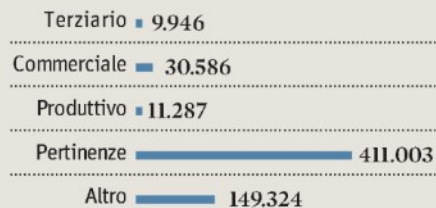
L'agevolazione non è nuova, ma continua a essere oggetto di chiarimenti.

Ad esempio, anche se i pagamenti vanno eseguiti con bonifico "parlante", la **circolare 43/E/2016** ha ammesso il bonus, a certe condizioni, anche se non si paga l'acquisto con bonifico.

Le pertinenze hanno un certo peso sul mercato. Solo nel 2016 – rileva l'Omi – ne sono state comprate **411.003**, il 67% delle unità non residenziali.

IL MERCATO

Unità immobiliari non residenziali vendute nel 2016



Fonte: Omi, agenzia Entrate 2016