

Casa, ecobonus del 65% anche nel 2015

Deduzione fiscale del 20% sulle spese per l'acquisto di nuovi immobili destinati all'affitto

Giorgio Santilli

ROMA

Conferma anche nel 2015 dello sgravio Irpef del 65% per i lavori di risparmio energetico. Una detrazione "potenziata" e generalizzata per i lavori di prevenzione sismica, oscillante fra il 50 e il 65% della spesa, in proporzione alla riduzione di rischio indotta dall'intervento. E un incentivo nuovo di zecca per chi compra una casa appena costruita o pesantemente ristrutturata, che abbia prestazioni energetiche di classe A o B, con l'impegno di affittarla per almeno otto anni a canone concordato.

C'è anche un robusto "pacchetto casa" nelle prime norme messe a punto sotto il coordinamento di Palazzo Chigi per il decreto sblocca-Italia che vedrà la luce il 29 agosto. I fedelissimi di Renzi ci stanno lavorando con i ministeri delle Infrastrutture e dell'Economia. E, in attesa di capire se anche il bonus del 50% per le ristrutturazioni semplici andrà verso la riconferma nel 2015 (misura che per ora il governo non ha considerato), la novità più interessante è proprio quella che si ispira alla legge Scellier, entrata in vigore in Francia nel 2009 con notevole successo: una deduzione fiscale del 20% delle spese di acquisto o di costruzione, riservato alle persone fisiche, a valere sull'Irpef su un arco di otto anni, fino a un limite di 300mila euro, per costruire direttamente o comprare da un costruttore un alloggio da destinare al

mercato dell'affitto.

La norma - afferma la relazione allegata - «utilizza lo strumento fiscale per dare una risposta immediata alla stagnazione sia del mercato della compravendita, sia a quello delle locazioni a canone concordato», che vale la pena ricordare, possono usufruire anche della tassazione in forma di cedolare secca al 10% per il quadriennio 2014-2017. Per lo stesso periodo varrebbe anche il nuovo incentivo fiscale che, fra i diversi obiettivi, si pone evidentemente anche quello di alleviare il problema dell'invenduto rimasto in cari-

PREVENZIONE SISMICA

Nello sblocca Italia anche una detrazione tra il 50 e il 65% per i lavori antisismici in proporzione alla misura della riduzione del rischio

co ai costruttori, purché offra prestazioni energetiche di livello eccellente o ottimo (che è un'altra finalità implicita della norma).

Sulla riconferma del più generale incentivo energetico del 65% sembra prevalere, per ora, la linea di Palazzo Chigi, ispirata dal presidente della commissione Ambiente della Camera, Ermete Realacci, renziano della prima ora: confermare solo questo incentivo e non anche il 50% sulle ristrutturazioni semplici.

Una linea di politica selettiva,

che comprenderebbe - altro "pallino" di Realacci - le agevolazioni a robusti investimenti di prevenzione sismica, ma escluderebbe i generici lavori in casa. In questo modo, risulterebbe massima la convenienza a spostare risorse, anche nella ristrutturazione della propria abitazione, esclusivamente verso interventi che abbiano come primo obiettivo il risparmio energetico.

Di diversa idea il ministro delle Infrastrutture, Maurizio Lupi, che ha già proposto a Palazzo Chigi anche la riconferma agli attuali livelli dello sgravio del 50% che, viceversa, sarebbe destinato a scendere al 40%, come da legge di stabilità 2014.

Un argomento che non sarà indifferente nelle scelte del governo - e in particolare in quelle del ministero dell'Economia - è il costo dei due strumenti per le casse dello Stato: secondo le stime del Rapporto Camera dei deputati-Cresme, l'investimento agevolato delle famiglie nel 2014 ammonterebbe a 28,2 miliardi per le ristrutturazioni semplici, con uno sgravio spalmato nei dieci anni di 14,1 miliardi (1,4 miliardi l'anno), mentre l'investimento per il risparmio energetico ammonterebbe a 4,8 miliardi, con una detrazione di 3,1 miliardi spalmati in dieci anni (310 milioni l'anno).

Un discorso a sé merita anche la politica di prevenzione antisismica, per cui si sta cercando uno strumento più articolato e duraturo di incentiva-

zione fiscale, tale da garantire investimenti di lungo periodo, come sono quelli "pesanti" di intervento sul "cappotto" o sui pilastri degli edifici. Non solo: il ministero delle Infrastrutture ha l'ambizione di inserire gli interventi antisismici nelle più generali politiche di trasformazione territoriale e di riqualificazione urbana. Per questo sta lavorando da alcuni mesi al ministero un gruppo di lavoro che dovrebbe creare una metodologia e uno standard per la misurazione e la classificazione del rischio sismico. Questo consentirebbe di definire obiettivi di prevenzione e di legare a questi le agevolazioni. Oggi sono 7 milioni le costruzioni realizzate prima del 1971 e quindi precedenti a qualunque normativa antisismica: equivalgono al 60% del patrimonio immobiliare nazionale. A queste devono aggiungersi anche 2 milioni di strutture realizzate fra il 1972 e il 1981, 1,3 milioni realizzate fra il 1982 e il 1991 e 800mila edifici nati fra il 1992 e il 2001 che sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle attuali norme tecniche sulle costruzioni e dell'attuale zonizzazione antisismica. Gli incentivi allo studio si estenderebbero anche agli edifici produttivi. Il ministero stima che due quinti dei 326mila fabbricati produttivi esistenti siano stati costruiti fra il 1971 e il 1990 e che 95mila capannoni siano localizzati in zone ad alto rischio sismico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La lunga crisi

I PROVVEDIMENTI ALLO STUDIO DEL GOVERNO

Ristrutturazioni semplici al palo

Il governo deve invece ancora valutare la conferma dell'incentivo del 50%

Le altre novità

Norme contro l'inerzia delle Sovrintendenze
Regolamento edilizio unico standard per i Comuni

I provvedimenti

AFFITTI

Bonus per chi mette in affitto

Allo studio una deduzione fiscale del 20% delle spese di acquisto o di costruzione, a valere sull'Irpef su un arco di otto anni, fino a 300mila euro, per costruire direttamente o comprare da un costruttore un alloggio da destinare all'affitto

MISURE ANTISISMICHE

Incentivo fiscale duraturo

Nella prevenzione antisismica è allo studio una metodologia per la misurazione e la classificazione del rischio sismico. Questo consentirebbe di definire obiettivi di prevenzione e di legare a questi le agevolazioni



BENI CULTURALI

Termine di 45 giorni

Carattere di perentorietà al termine di 45 giorni che le Sovrintendenze hanno per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Il parere non è richiesto se il ministero ha valutato positivamente gli strumenti urbanistici

CONFERENZE DI SERVIZI

Più potere decisionale

Allineati i termini di validità ed efficacia di tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni espressi in un procedimento amministrativo. Si punta a escludere che l'assenza di una delle amministrazioni invitate impedisca la delibera

