

Approvazione «salvo intese» sulle coperture

Sconto del 20% sull'acquisto dell'immobile con deducibilità massima di 60mila euro in otto anni, 7.500 l'anno

Bonus a chi compra e affitta

Ma resta il nodo copertura - Semplificazioni nell'edilizia: ampliata la Scia

Saverio Fossati

E speriamo che il mercato si sblocchi. L'interesse del Governo per il mattone è concentrato soprattutto sullo stock dell'inventuto, che soffoca le imprese di costruzione con una zavorra pesantissima: la liquidità è il nodo da sciogliere e la speranza è che lo sconto fiscale del 20% sull'acquisto, che diventerà una deduzione di 60mila euro al massimo in otto anni (7.500 all'anno), possa spingere a tornare sull'investimento immobiliare. La norma, inserita ieri nel Dl Sblocca Italia, è stata approvata «salvo intese» sulla copertura. Confedilizia ha apprezzato lo sforzo del Governo.

Il problema è che quella casa, da acquistare direttamente dal costruttore (immobile nuovo o ristrutturato), dovrà poi essere affittata per almeno otto anni a canone concordato, perché il Governo spera di prendere con la stessa fava anche il piccione della crisi abitativa. Così lo scotto da pagare per chi comprerà con il bonus del 20% sarà l'obbligo di affittare in base al meccanismo dettato dalla legge 431/98, oppure con canoni da social housing (Dpr 380/2001 e legge 350/2003). L'acquirente deve essere persona fisica, coop edilizia oppure Onlus e non deve essere parente di primo grado (quindi il limite è solo tra genitori e figli) del futuro inquilino.

Tra le condizioni per la con-

cessione dell'agevolazione ci sono anche: la classe energetica degli immobili, che deve essere A o B; la categoria catastale, che deve essere una A (abitazioni) con esclusione di A8, A9 e A1 (ville e case storiche o signorili); il tetto di spesa per l'acquisto (anche di due case) è di 300mila euro.

Se mancano i requisiti scatta l'immediata decadenza dalle agevolazioni e la restituzione del bonus, ma non si capisce cosa debba accadere quando questo si verifica indipendentemente dalla volontà del locatore e, soprattutto, quando la locazione riprende dopo un periodo; ma è previsto un Dm attuativo che dovrà risolvere questi dubbi.

La partita della convenienza, però, è ancora tutta da giocare: in soldoni, se la differenza tra canone concordato e canone libero non è superiore al 40 per cento (a Milano, per esempio, è superiore), il gioco potrebbe funzionare (anche se per una percentuale di vantaggio minima) e la scelta penderebbe per la soluzione di comprare per affittare a canone concordato.

Di notevole impatto un'altra norma sugli affitti: per quelli non abitativi sarà derogabile la vecchia legge 392/78, purché il canone annuo superi i 100mila euro (250mila se alberghi).

Semplificazioni edilizie

Una serie di semplificazioni sono previste per l'attività edilizia, a partire dal regolamento edilizio unico per tutti i Comuni e dal rafforzamento della Scia. Vengono equiparate alla manutenzione straordinaria (quindi basterà la Scia al posto del permesso di costruire), il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari, con aumento delle unità o variazione del «carico urbanistico».

In ogni caso non sarà dovuto il contributo di costruzione per accorpamento e frazionamenti e verrà ridotto del 20% per ristrutturazioni e recuperi di immobili in dismissione.

Lo sportello unico dell'edilizia rilascerà l'attestazione della formazione del silenzio-assenso sul permesso di costruire. E le relative varianti saranno realizzabili con semplice Dia purché non difformi agli strumenti urbanistici e ai vincoli.

Affitto con riscatto

Ma nel Dl non ci si ferma qui: si rivitalizza anche il vecchio affitto con riscatto (con trascrizione), con obbligo del concedente, se inadempiente, di rendere tutti i canoni (con interessi) incassati sino a quel momento. Se invece a essere inadempiente è l'inquilino, perde i canoni versati. Il limite per i canoni in ritardo è determinato dalle parti, ma non può essere inferiore al

5% del loro numero. Quindi, per esempio, con 100 rate mensili se ne possono saltare cinque al massimo, poi l'accordo salta. Ma nel contratto può essere previsto un trattamento più generoso.

Rottamazione energetica

Altro bonus è riservato a coloro (che non siano soggetto passivo Iva) che rottamano immobili a bassa prestazione energetica (sempre con esclusione di quelli classificati catastalmente in A1, A8 o A9): le imposte di trasferimento si applicheranno in misura fissa, quindi, attualmente, in 600 euro in tutto.

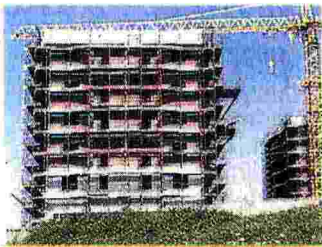
Gli immobili (che devono essere abitativi) vanno ceduti a società che abbiano come attività esclusiva o prevalente la costruzione, il ricupero e la rivendita di beni immobili. Queste dovranno dichiarare nell'atto di acquisto che intendono rivendere l'immobile entro cinque anni dopo aver effettuato interventi di restauro-risanamento conservativo o di ristrutturazione conseguendo la certificazione energetica in classe A o B. Se poi i lavori sono stati eseguiti su singole unità immobiliari, al posto della certificazione basta che la certificazione energetica attesti un miglioramento del fabbisogno di **energia** primaria pari almeno al 50% rispetto a prima. Il beneficio fiscale (che è vantaggio dell'acquirente) scatta anche in caso di permuta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LOCAZIONI COMMERCIALI

Possibili i contratti di locazioni commerciali in deroga alla legge 392/78 se il canone supera i 100mila euro (250mila se alberghi)

I provvedimenti principali



BONUS 20%

La carta per l'invenduto

Doppia azione del governo per abbattere lo stock dell'invenduto e affrontare l'emergenza abitativa. Arriva il bonus del 20% per chi acquista immobili direttamente dal costruttore. Ma la detrazione scatterà a condizione che la casa sia affittata a canone concordato per i successivi otto anni. L'acquirente deve essere persona fisica, coop edilizia o Onlus



SCIA

Scia per i frazionamenti

Vengono equiparati alla manutenzione straordinaria (quindi basterà la Scia), il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari, con aumento delle unità o variazione del «carico urbanistico» e non sarà dovuto il contributo di costruzione. Che verrà anche ridotto del 20% per ristrutturazioni e recuperi di immobili in dismissione



SEMPLIFICAZIONI

Varianti solo con la sola Dia

Oltre agli interventi sulla Scia sono previste altre semplificazioni, a partire dal regolamento edilizio unico per tutti i Comuni. Lo sportello unico dell'edilizia rilascerà l'attestazione di formazione del silenzio-assenso sul permesso di costruire. E le relative varianti saranno realizzabili con semplice Dia purché non difforni dagli strumenti urbanistici e ai vincoli



AFFITTO E RISCATTO

Chi non paga perde l'affare

Rivitalizzato l'affitto con riscatto (con trascrizione nei registri immobiliari). Se il concedente è inadempiente restituirà tutti i canoni (con interessi) incassati sino a quel momento. Se invece inadempiente è l'inquilino, perderà i canoni versati. Il limite per i canoni in ritardo è determinato dalle parti ma non può essere inferiore al 5% del loro numero



ROTTAMAZIONE

Imposte a 600 euro

La società che compra da un soggetto, che non sia un soggetto passivo Iva, un immobile abitativo a bassa prestazione energetica (on esclusione di quelli classificati catastalmente in A1, A8 o A9): le imposte di trasferimento si applicheranno in misura fissa, quindi, attualmente, in 600 euro in tutto. Entro 5 anni gli immobili dovranno essere riqualificati e rivenduti

