

11 Febbraio 2008

Sull'abitazione gli sconti riducono il peso del Fisco

di Saverio Fossati

Tanti vantaggi e tanti sconti. Magari un po' difficili da tenere a mente, dato che sono molte le disposizioni a favore degli immobili sparsi nella solita Finanziaria monstre, con soli tre articoli ma 1.193 commi. È pertanto necessario sintetizzare il quadro completo delle disposizioni che interessano gli immobili, soprattutto, quelli appartenenti od occupati da persone fisiche: Ici, affitti, mutui, sconti per le ristrutturazioni e per il risparmio energetico, obblighi catastali e controlli fiscali. La materia è vasta e la Finanziaria (ma anche il decreto legge di accompagnamento) hanno ridisegnato in punti spesso fondamentali il complesso quadro della normativa immobiliare.

Si parte con la [nuova detrazione Ici](#), che lascia aperti alcuni interrogativi sulla sua applicazione quando il Comune abbia già disposto una «ulteriore detrazione» oltre a quella fissa di 103,29 euro: occorrerà andarsi a leggere le delibere municipali per chiarirsi le idee, in attesa che il ministero dell'Economia affronti e risolva i dubbi con una circolare.

La [portabilità del mutuo](#) e la gimkana che il cliente deve affrontare per metterla in pratica, nonostante le semplificazioni contenute nella Finanziaria, restano fra i grandi problemi irrisolti: ma almeno è salita un po' la detrazione degli interessi passivi.

Quanto alle detrazioni per le spese di casa, la [proroga del 36%](#) sui alvori di recupero edilizio ha trascinato anche quella, molto attesa, [del 55 per cento](#) sul risparmio energetico: tre anni non sono pochi per approfittare dei generosi benefici fiscali. Il più rilevante dei quali è probabilmente la possibilità di scegliere in quante rate annuali (da un minimo di tre a un massimo di dieci) dilazionare la detrazione. Una concessione importante: l'anno scorso la rateizzazione era rigidamente fissata in 3 anni, quindi chi spendeva molto, cosa che con questo tipo di lavori accade spesso, rischiava molto facilmente di non poter godere per intero la detrazione a causa dell'"incapienza". Cioè, non avendo sufficienti imposte da cancellare con la detrazione stessa, restava un credito inesigibile.

Altro fondamentale chiarimento, o meglio correzione di un errore marchiano contenuto nella Finanziaria 2007, è stato il rifacimento della tabella delle «tramittanze termiche» delle strutture opache orizzontali. In soldoni, ora diventa possibile beneficiare del 55% anche per la coibentazione del tetto.

[Sugli affitti](#), poi, il Fisco ha imboccato senza esitazione la strada del conflitto d'interessi: concedendo detrazioni specifiche agli inquilini spingerà all'emersione delle locazioni in nero, dato che nella dichiarazione dei redditi si dovranno indicare gli estremi del contratto. Una scelta che evidentemente è stata considerata alternativa (o forse meno costosa) dell'applicazione di un'imposta fissa del 20% sui canoni incassati dai proprietari, idea lanciata da Confedilizia e appoggiata da tutte le altre associazioni della proprietà e anche accolta dal presidente del consiglio, Romano Prodi, prima delle elezioni del 2006. Ma i costi, quantificati dal vice ministro dell'Economia Vincenzo Visco in 2 miliardi, hanno probabilmente sconsigliato questa via. Le detrazioni per gli inquilini, infatti, sono tante, ma quelle più consistenti riguardano i giovani e chi si trasferisce per lavoro, quindi una minoranza dei circa 10,7 milioni di cittadini che vivono in affitto.

Il conflitto d'interessi, in ogni caso, è solo un tassello del mosaico disegnato per circoscrivere l'evasione immobiliare e che trova un altro elemento importante nelle precisazioni sull'invio dei dati catastali ai gestori delle forniture di gas, luce, elettricità e telefoni: ora dovrebbe inviare i dati anche chi sottoscrive un contratto per il telefono cellulare, con le immaginabili complicazioni di un simile adempimento.

I dubbi, comunque, sono ancora tanti: per questo il Sole-24 Ore mette a disposizione dei lettori [gli esperti](#) del giornale e delle associazioni di categoria dei proprietari (Asppi, Confedilizia, Uppi), degli amministratori condominiali (Agiai, Anaci, Anammi, Fna, Gesticond, Unai) e degli agenti immobiliari della Fimaa. Gli esperti risponderanno ai quesiti che i lettori potranno inviare all'indirizzo web www.ilsole24ore.com/espertocasa da oggi fino e mercoledì 13 febbraio.

11 Febbraio 2008