

# Comprare casa è più facile Guida agli sconti fiscali

**Agevolazioni.** È online il sito "compracasacomo.it", il primo portale web comasco per orientarsi all'acquisto dell'abitazione fra sconti e benefici

COMO

**SIMONE CASIRAGHI**

Quando il Fisco ti dà una mano. Si potrebbe dire. Non c'è stata infatti nessuna legge di Stabilità che negli ultimi cinque anni non si sia occupata della casa. O meglio, che non si sia preoccupata delle abitazioni - e degli immobili, più in generale - dal punto di vista della tassazione e del prelievo fiscale sul mattone. Ogni legge finanziaria è stata occasione per introdurre misure, interventi, agevolazioni, detrazioni o sconti che potessero abbattere quella pressione fiscale che solo negli ultimi quattro anni è cresciuta del 170%.

La casa come bancomat dello Stato era la definizione più efficace per sintetizzare - realisticamente - il livello di tassazione su prima casa, seconda abitazione, immobili ed edifici commerciali.

## Le tasse in calo

Eppure qualcosa è cambiato: nessuna particolare euforia in senso contrario, ma oggi la situazione può dirsi molto più favorevole per chi decide o ha in mente di acquistare la prima casa. L'imposta più odiata è stata cancellata: l'Imu non si paga più e in media, per esempio, solo a Como il risparmio di un proprietario di casa è stato fra i 350 e i 390 euro l'anno. Abolita anche la Tasi sempre sulla prima casa. Ancora: imposta di registro (al 9%), ipotecaria e catastale sono da pagare in misura fissa e scontata (in misura di 50 euro) se la compravendita avviene fra privati. Altrimenti, se si acquista un immobile da un'impresa -

non prima casa - scatta l'Iva agevolata al 10%. Nel caso invece di prima abitazione l'Iva viene abbattuta ulteriormente al 4% e anche l'imposta di registro scende dal 9 al 2%, addirittura all'1,5% se si acquista tramite contratto di leasing.

## I nuovi strumenti

Già, perché da quest'anno sono stati introdotti anche numerosi altri e nuovi strumenti finanziari per agevolare l'acquisto della casa: oltre al leasing immobiliare, sono state definite il rent to buy, l'acquisto per locazioni, il prestito vitalizio, le deduzioni Irpef sulle case energetiche, le detrazioni del 5% sulle case ristrutturate fino alla cedolare secca sugli affitti.

Non solo quindi sconti e detrazioni fiscali, ma una famiglia di nuovi strumenti che fanno diretta concorrenza - oltre che valide alternative anche per i costi - al più tradizionale mutuo ipotecario delle banche. «Siamo effettivamente in una situazione in cui si può finalmente parlare di riduzione della pressione fiscale sulla casa e di una nuova stagione di strumenti che agevolano le compravendite di casa

e di prima abitazione in particolare». Antonio Moglia è il responsabile fiscale dell'Associazione provinciale dei costruttori, l'Ance Como. Ha ben presente quanto sia alta oggi l'opportunità che il Fisco concede.

«Comprare casa non è un'operazione particolarmente difficile o complessa. Ma oggi, fra agevolazioni, sconti, detrazioni e nuovi strumenti è possibile acquistare casa ritagliandosi praticamente su misura numerosi benefici, quasi personalizzando e ottimizzando al massimo risparmi e tasse».

## Le regole da conoscere

Ma occorre sapersi muovere in questa ampia gamma di opportunità. «E saper scegliere così l'occasione o la combinazione di strumenti più vantaggiosa. Per questo - spiega Moglia - dopo l'esperienza di "Ristrutturare Como" la stessa filiera di professionisti che comprende i costruttori edili, gli artigiani di Confartigianato e di Cna, gli agenti immobiliari di Fimaa, di Anama, l'associazione dei proprietari di Confedilizia e gli amministratori di condominio di Anaci hanno deciso di mettere a

punto un nuovo strumento. Si tratta di un portale, un sito internet, dove sono raccolte tutte le nuove agevolazioni, dove sono state creati dei casi concreti, degli esempi reali e dove si può iniziare a orientarsi fra le tante misure. Si tratta - spiega Moglia - di una vera e propria guida all'acquisto della casa, e della prima abitazione in particolare».

## Un sito internet

Lo strumento - presentato ieri, è infatti già online, un vero e proprio spazio web (www.compracasacomo.it) dove poter verificare «quanto effettivamente la casa oggi - sottolinea Moglia sia diventata nuovamente un vero e proprio bene rifugio. E in molti casi l'immobile è tornato a ricoprire anche una vera opportunità di investimento. E di capacità di rendita alternativa. Insomma, credo si possa dire - fa presente Moglia - che mai come in questo momento sia così favorevole il clima che soffia sul mattone».

Il portale "compracasacomo.it" offre inoltre la possibilità di mettersi in contatto con qualsiasi professionista della filiera edilizia anche perché quest'anno sono state confermate tutte le agevolazioni cosiddette green del 50% e del 65% - detrazioni dall'Irpef delle spese sostenute - per chi ristruttura o riqualifica energeticamente la propria abitazione.

Gli eco-bonus però, al momento, hanno scadenza a fine dicembre, poi si torna al regime fiscale ordinario del 36%. Un'altra opportunità, quindi, da cogliere al volo.

# 10%

## LO SCONTO INIZIA DALL'IVA

L'imposta Iva è agevolata già per chi acquista un immobile direttamente da un'impresa costruttrice. L'imposta poi scende al 4% nel caso di acquisto di un immobile destinato a diventare prima abitazione

# 50%

## L'IMPONIBILE È DIMEZZATO

L'imponibile ai fini Irpef e su cui vengono calcolate le due imposte locali Imu e Tasi, nel caso di seconde residenze, è fissato al 50% se l'abitazione non principale viene data in comodato d'uso ai figli

La riforma va incontro a cittadini e professionisti

## Il Catasto dà l'addio alla carta Ogni pratica sarà solo digitale

Il Catasto passa al digitale e dà l'addio alla carta. Da questo mese, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha interrotto l'archiviazione cartacea degli atti di aggiornamento catastale a favore di quella informatica nell'ambito del Sistema di conservazione dei

Documenti digitali Scd. Una novità che porterà vantaggi sia per l'Agenzia che per le categorie professionali e i cittadini. Già dal 1° giugno 2015 la trasmissione telematica degli atti di aggiornamento catastale è stata resa obbligatoria per i tecnici profes-

sionisti. Dal maggio 2016, per il catasto terreni, sono conservati digitalmente gli atti di aggiornamento, insieme all'eventuale documentazione integrativa, oltre agli attestati di approvazione e di annullamento degli stessi, firmati digitalmente dal diretto-

re dell'ufficio o da un suo delegato. Per gli atti del catasto fabbricati, redatti con la procedura Docfa, la conservazione digitale viene, invece, effettuata direttamente dalle applicazioni informatiche, che gestiscono i documenti firmati digitalmente.



**Eco-bonus, un'opportunità che potrebbe scadere**  
*Gli eco-bonus, al momento, hanno scadenza a fine dicembre 2016, poi si torna al regime fiscale ordinario del 36%. Un'altra opportunità, quindi, da cogliere al volo. Anche se l'ipotesi allo studio è di estenderli a tutto il 2019.*



**La campagna di "Ristrutturare Como"**  
*"Ristrutturare Como", progetto della filiera edilizia comasca ha avviato una campagna di informazione sul territorio per favorire l'incontro fra cittadini, proprietari di immobili e amministratori sul tema dell'efficiamento energetico.*

### Le agevolazioni fiscali



#### Prima casa

##### Cambio casa con gli sconti

Dal gennaio di quest'anno è consentito a chi è già proprietario di una prima casa e ha intenzione di acquistarne una nuova, di beneficiare ancora dell'agevolazione "prima casa" senza dover dismettere contemporaneamente all'acquisto della nuova, la proprietà della vecchia abitazione, purché la vendita entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato.



#### Iva al 50%

##### Sconti sulla classe energetica

Dallo scorso gennaio e fino a dicembre 2016, le persone fisiche possono detrarre dall'Irpef il 50% dell'importo dell'Iva pagata nel 2016, nel caso di acquisto di nuove abitazioni che rientrano nella classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici. Si tratta di una misura per incentivare l'efficiamento energetico.



#### Deduzione del 20%

##### Sconti Irpef per chi affitta

Con la legge di Stabilità 2016 è diventata operativa l'agevolazione fiscale che consente la deduzione in otto anni dal reddito ai fini Irpef del 20% del costo d'acquisto o di costruzione se l'abitazione che è stata acquistata viene data in affitto (non tra genitori e figli) per otto anni a canoni concordati.



### INCENTIVO ALL'ACQUISTO DI CASE "ENERGETICHE" DA AFFITTARE.

Solo fino al 2017, acquistando da un'impresa costruttrice, direttamente o tramite Agenzie immobiliari, un'abitazione in classe energetica A o B da destinare alla locazione a canone concordato\* avrai diritto a:

- Una deduzione IRPEF pari al 20% del prezzo dell'immobile, nel limite massimo di 300.000 €, la deduzione massima è quindi pari a 60.000 €.
- Una deduzione IRPEF degli interessi passivi relativa ai mutui stipulati per l'acquisto delle unità abitative.

Con la deduzione otterrai una riduzione del reddito complessivo imponibile, presentando la dichiarazione dei redditi Personale o modello Unico o modello 730, da ripartire in 8 quote annuali.

Ad esempio, su un acquisto di un'abitazione del valore di 250.000 € e se affitterai a canone concordato potrai risparmiare:

- Da 11.500 a 21.500 € complessivi (da 1.437 a 2.687 € l'anno), in base al conteggio  $250.000 \text{ €} \times 20\% \times \text{aliquota IRPEF}$  dal minimo del 23% al massimo del 43%.
- La deduzione per interessi variabile in funzione della casistica.

\*Corretto valore di mercato fissato dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini.

# Partono da Cantù gli incontri pubblici sui benefici fiscali

==== Abitazioni private, incentivi fiscali, agevolazioni finanziarie. E ora anche interventi e benefici per i condomini: la casa sta conoscendo una seconda fase di rilancio grazie all'efficientamento energetico e al pacchetto di agevolazioni e di detrazioni Irpef che la stanno sostenendo. , in questa prospettiva, i primi ad aver colto questa opportunità e a muovere un'attenzione in più per il proprio patrimonio immobiliare sono i Comuni. Il sodalizio "RistrutturareComo", progetto della filiera edilizia comasca che raggruppa tutti i professionisti e le associazioni del settore, ha infatti avviato una

campagna di informazione sul territorio per favorire l'incontro fra cittadini, proprietari di immobili e amministratori comunali sul tema dell'efficientamento energetico.

La priorità è far conoscere, approfondire e illustrare tutte le opportunità che il pacchetto di misure sull'efficientamento energetico, i cosiddetti eco-bonus del 50 e del 65%, possono portare alle abitazioni e alla conservazione dell'intero patrimonio edilizio locale.

Ma oltre a comfort e benessere abitativo, è garantito anche un significativo rispar-

mio in bolletta, minori consumi di gas e luce si traducono in minori costi e spese.

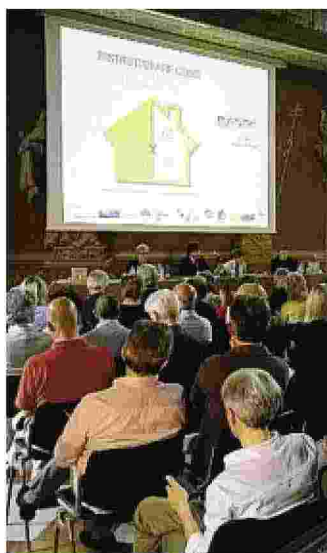
Fra i primi Comuni ha cogliere questa opportunità è stata l'amministrazione di Cantù che ha lunedì prossimo, 16 maggio, ha organizzato la prima di due serate di incontro fra cittadini, privati, professionisti, artigiani e imprenditori e gli esperti del sodalizio locale "Ristrutturare-Como".

La seconda serata è fissata per il lunedì successivo, 23 maggio sempre alle 21 nel Salone dei Convegni XXV Aprile in piazza Marconi. Gli incontri hanno un taglio pratico ed illustrativo con la possibilità

di ricevere risposte ai propri quesiti dagli esperti di "RistrutturareComo".

In particolare, si parlerà di detrazioni fiscali 65% e 50%, sconti previsti per lavori e interventi di riqualificazione energetica e di recupero sugli immobili).

I benefici reali, che questi interventi hanno in termini di efficienza, qualità e comfort. E di vantaggi fiscali con la spiegazione degli interventi ammessi, gli adempimenti e le agevolazioni. Un ultimo capitolo della serata poi sarà dedicato agli strumenti di finanziamento rivolti al privato e, novità assoluta e appena definita anche ai condomini.



Incontro di Ristrutturare Como



## DETRAZIONE IRPEF DEL 50% PER L'ACQUISTO DI CASE RISTRUTTURATE.

Solo nel 2016, acquistando da un'impresa costruttrice, direttamente o tramite Agenzie immobiliari, un'abitazione posta all'interno di fabbricati interamente ristrutturati, a prescindere dall'uso (come prima casa, da dare in affitto o da tenere a disposizione) e dalla classe energetica, avrai diritto ad una detrazione IRPEF del 50% (ritornerà al 36% dal 1 gennaio 2017). La detrazione sarà pari al 25% del valore dell'immobile nel limite massimo di 96.000 € (ritornerà a 48.000 € dal 1 gennaio 2017) per ogni abitazione acquistata.

E' un rimborso reale che otterrai con una riduzione dell'imposta IRPEF presentando la dichiarazione dei Redditi Personale o modello Unico o modello 730, da ripartire in 10 quote annuali.

Ad esempio, su un acquisto di un'abitazione ristrutturata del valore di 250.000 € potrai risparmiare:

- 31.250 € complessivi (3.125 € l'anno), in base al conteggio 250.000 € x 25% x detrazione 50%.



## DETRAZIONE IRPEF DEL 50% DELL'IVA PER L'ACQUISTO DI CASE "ENERGETICHE".

Solo nel 2016, acquistando da un'impresa costruttrice, direttamente o tramite Agenzie immobiliari, un'abitazione in classe energetica A o B, a prescindere dall'uso (come prima casa, da dare in affitto o da tenere a disposizione), avrai diritto a una detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA.

E' un rimborso reale che otterrai con una riduzione dell'imposta IRPEF, presentando la dichiarazione dei Redditi Personale o modello Unico o modello 730, da ripartire in 10 quote annuali.

Ad esempio, su un acquisto di un'abitazione del valore di 250.000 € potrai risparmiare:

- 5.000 € complessivi (500 € l'anno), se si tratta di prima casa.
- 12.500 € complessivi (1.250 € l'anno), se si tratta di seconda casa.



PREZZO	DESTINAZIONE	IVA PAGATA	DETRAZIONE COMPLESSIVA	DETRAZIONE ANNUALE
250.000 €	Prima Casa	10.000 € (4% di 250.000 €)	5.000 € (50% IVA pagata)	500 € (1/10 detrazione complessiva)
	Seconda Casa	25.000 € (10% di 250.000 €)	12.500 € (50% IVA pagata)	1.250 € (1/10 detrazione complessiva)

