



Decisivo il rogito entro il 31 dicembre

La data chiave per i bonus
I bonus per la riqualificazione edilizia sono legati - da sempre - al principio di cassa: si detrae nella dichiarazione relativa all'anno di sostenimento della spesa (e nelle nove successive),

anche se i lavori non vengono ultimati entro il 31 dicembre. I benefici fiscali per l'acquisto, invece, sono condizionati al momento del rogito. Che deve avvenire entro il 31 dicembre 2023 nel caso dell'esenzione

dalle imposte per gli under 36 e nel caso della detrazione Irpef sull'Iva delle case ad alta efficienza. O, comunque, entro 18 mesi da fine lavori per l'acquisto delle case ristrutturate da imprese.

Bonus rafforzati sugli acquisti ma per partire serve liquidità

I sostegni

Gli sgravi presuppongono quasi sempre l'anticipo da parte dell'acquirente

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Gli aiuti fiscali per chi compra casa rischiano di restare sulla carta, se l'acquirente non riesce a ottenere un mutuo o non ha le risorse per l'acquisto. L'ennesima tornata di modifiche ai bonus - arrivata con l'ultima legge di Bilancio - deve fare i conti con il costo del denaro crescente e il peggioramento delle condizioni dei prestiti.

L'esenzione sull'acquisto

La manovra ha esteso fino al 31 dicembre di quest'anno l'esenzione dalle imposte sull'acquisto per i giovani under 36 con Isee fino a 40mila euro. È uno sconto che può valere diverse migliaia di euro. Ad esempio, per un'abitazione con una rendita catastale di 450 euro, venduta tra privati e tassata come "prima casa", l'esenzione vale 1.140 euro (imposta di registro e ipocatastali). Per gli acquisti soggetti a Iva - come quelli dal costruttore - l'esenzione riguarda solo registro e ipocatastali (600 euro), mentre l'Iva va versata e si ottiene un credito d'imposta di pari am-

montare. Su un acquisto da 200mila euro significa pagare 8mila euro (Iva prima casa al 4%).

Il problema di fondo è che quest'agevolazione presuppone pur sempre che il giovane o la sua famiglia siano in grado di pagare tutto il prezzo o di ottenere un finanziamento da una banca. Gli ultimi dati dell'Omi delle Entrate (terzo trimestre 2022) dicono che il 49,2% delle compravendite è affiancato da un mutuo ipotecario. Ecco perché un'altra misura - prorogata fino al 31 dicembre dalla manovra potrebbe rivelarsi ancora più importante: l'assistenza del fondo di garanzia gestito da Consap, che consente di assicurare prestiti su un prezzo d'acquisto massimo di 250mila euro (l'accesso è riservato in via prioritaria, tra l'altro, ad under 36, giovani coppie e famiglie monogenitoriali). Inoltre, fi-

no al 31 marzo, se il beneficiario ha un Isee fino a 40mila euro e rientra tra le categorie prioritarie, la garanzia può arrivare all'80% quando viene chiesto un mutuo all'80 per cento.

Sconto Irpef e prima casa

La legge di Bilancio ripropone anche un'altra agevolazione per cui occorre anticipare tutto all'inizio: la possibilità di detrarre dall'Irpef il 50% dell'Iva sugli acquisti - dal costruttore o da un Oicr, novità 2023 - delle case in classe energetica A o B. Su un'abitazione da 200mila euro tassata come prima casa, si versano 8mila euro di Iva e si scontano dall'Irpef 400 euro all'anno per dieci anni. Per le seconde case, l'Iva è al 10% e l'esborso balza a 20mila euro, con un recupero Irpef di mille euro l'anno.

Agevolazione o no, salta all'occhio l'enorme differenza tra gli acquisti prima casa e gli altri. L'Iva muove cifre maggiori, ma con l'imposta di registro il divario in termini relativi è più ampio: lo stesso appartamento con una rendita catastale di 450 euro passa da 1.140 a 5.203 euro di imposte come seconda casa (comprese le ipocatastali).

Un vecchio beneficio come l'agevolazione prima casa per molti contribuenti si rivela allora il più ricco e immediato. Come dimostra anche il suo vasto utilizzo. Secondo il rapporto Omi, nel terzo trimestre 2022, due transazioni su tre (il 67,1%) sono state perfezionate dalle persone fisiche con questo sconto.

Nel 67,1% dei casi si compra con i benefici «prima casa» che spesso sono i più vantaggiosi