

Legge di Stabilità 2016: provvedimenti per la casa.

La Legge di Stabilità 2016 è stata definitivamente approvata e per quanto riguarda le misure sulla casa, sono notevoli le novità introdotte.

Abolizione Tasi

A partire dal 2016 viene abolita la Tasi, ovvero la tassa comunale relativa ai c.d. servizi indivisibili, per le abitazioni principali e per quelle date in comodato d'uso a genitori o figli. Per quanto riguarda quest'ultimo caso, è necessario che il "comodante", oltre all'immobile ceduto, possieda la sola abitazione principale nello stesso comune in cui si trova l'immobile concesso in comodato. Viene anche abolita la Tasi per gli inquilini che si trovano in affitto nell'immobile come abitazione principale e nei confronti di divorziati o separati il cui immobile viene assegnato all'ex.

Abolizione Imu

Viene abolita l'Imu prima casa fatta eccezione per gli immobili di lusso.

Accogliamo positivamente che nella legge di stabilità venga prevista l'eliminazione delle tasse sulla prima casa considerata "abitazione principale", così come risulta avere una maggiore equità la decisione dell'esecutivo di lasciare fuori dalla cancellazione del pagamento di Imu e Tasi gli immobili di pregio, le ville ed i castelli. Altrettanto utile aver eliminato il pagamento della Tasi dall'inquilino non proprietario (il cui ammontare variava nella misura stabilita dal Comune tra il 10 ed il 30%), così come ai divorziati o separati.

Riduzione Imu

L'aliquota Imu per le imprese di costruzioni che detengono immobili invenduti, l'aliquota Imu sarà dell'1 per mille. Viene inoltre ridotta l'aliquota Imu del 25% anche ai proprietari che affittano l'immobile a canale concordato.

Nell'accogliere positivamente la volontà del governo di favorire l'uso del canale concordato per la locazione degli immobili con la riduzione Imu del 25% ai proprietari che affittano case, riteniamo che forse sarebbe più utile ai fini della maggiore diffusione dell'uso del canale concordato per l'affitto degli immobili che il pagamento dell'Imu venga esentato completamente.

Bonus ristrutturazioni

Viene predisposta una detrazione fiscale del 50% delle spese sostenute per interventi di ristrutturazione dell'abitazione principale, per un massimo di 96mila euro. Detrazione che sarà restituita in 10 anni.

Eco bonus

Si prevede una detrazione fiscale del 65% per interventi di riqualificazione energetica dell'edificio, che verrà ripartita in 10 anni.

Nel ritenere utile e positiva la proroga a tutto il 2016 della detrazione fiscale prevista per interventi sia di ristrutturazione edilizia (al 50%) che di riqualificazione energetica (al 65%), ribadiamo la necessità di rendere strutturali tali sconti fiscali, anche attraverso una modifica della percentuale di detrazione che potrebbe essere gradualmente diminuita fino ad una soglia che possa essere sostenibile per l'erario, ma che non faccia vivere nella precarietà imprese e lavoratori che operano nel settore edile che in questo periodo vivono sistematicamente la mancanza di certezza di poter continuare ad operare, in attesa della proroga della detrazione.

Leasing immobiliare

Per coloro che intendono acquistare la prima casa si prevede di poterlo fare attraverso un leasing, che permette di beneficiare di una detrazione del 19% del canone di locazione finanziaria, fino ad tetto massimo di 8mila euro, ed anche sul prezzo del riscatto, fino ad un tetto massimo di 20mila euro. Questo beneficio vale per i giovani sotto i 35 anni e con un reddito lordo fino a 55mila euro.

Per gli over35, vale lo stesso discorso ma con un tetto massimo fino a 4mila euro per la detrazione del 19% del canone di locazione finanziaria e di 10mila euro per il prezzo del riscatto.

Questo provvedimento prevede dei vantaggi fiscali per chi acquista l'immobile, ma occorre sottolineare come questi vantaggi varino in base all'età e al reddito dell'acquirente. La norma prevede una aliquota dell'1,5% che deve essere applicata al trasferimento di immobili con requisito "prima casa", nei confronti delle banche e degli intermediari finanziari autorizzati. Tutto ciò determina un risparmio d'imposta al quale si aggiungo altre facilitazioni, ovvero la sospensione del pagamento in caso di determinate condizioni, come la cessazione del rapporto di lavoro. Tuttavia sono presenti alcune perplessità, relative soprattutto da una parte alla durata del leasing, generalmente più breve del mutuo (massimo 12-15 anni, mentre il mutuo può essere anche trentennale) con inevitabili ricadute sulla rata che avrà un canone mensile maggiore; dall'altra, il tetto di 55mila euro di reddito potrebbe far sì che le banche siano poco interessate a vendere il prodotto leasing.

Inoltre, la minore disponibilità richiesta inizialmente, viene richiesta alla fine sotto forma di maxi-rata. Occorrerà dunque valutare in che misura i costi notarili e fiscali di acquisto dell'immobile – inizialmente evitati – da parte della società di leasing saranno posti a carico dell'utilizzatore, incrementandone di fatto la spesa complessiva.