

ICI, LOCAZIONI, MUTUI, RECUPERO EDILIZIO: LE PRINCIPALI NOVITA' DELLA FINANZIARIA 2008

Pioggia di novità per la casa dalla Finanziaria 2008, la maggior parte delle quali favorevoli al contribuente.

Nel ventaglio dei provvedimenti spicca la riduzione dell'Ici sull'abitazione principale, i cui effetti dipenderanno in parte dalla buona volontà dei Comuni nel non aumentare le aliquote e ridurre le detrazioni. A favore delle famiglie in locazione e degli studenti universitari in trasferta hanno un importante rilievo anche le nuove detrazioni sui canoni versati.

La rivalutazione del 10% della somma massima su cui applicare la detrazione del 19% sui mutui per l'acquisto della dimora abituale è senz'altro una misura positiva, ma insufficiente. Era da 13 anni, infatti, che tale tetto non era stato modificato: perdipiù nel 1994 la detrazione era del 27%, e non del 19% come negli ultimi anni.

Il prolungarsi, per ulteriori tre anni, delle detrazioni fiscali del 36%, del 55% e dell'Iva agevolata sul recupero edilizio offre un ragionevole lasso di tempo per programmare le ristrutturazioni, e il ripristino della detrazione sul prezzo di acquisto degli immobili ristrutturati da imprese ne amplia il campo di azione.

Con il nuovo "lifting" delle detrazioni del 55% sul risparmio energetico si pone riparo a un'importante carenza della Finanziaria scorsa. Viene infatti data la possibilità di rateizzare fino a 10 anni la detrazione stessa (anziché in soli 3 anni): un vantaggio decisivo per le famiglie a reddito medio-basso.

Sburocratizzate, inoltre, certe opere (doppi vetri e pannelli solari), che per essere detraibili non hanno più bisogno della certificazione di un termotecnico, ma soltanto di quella del costruttore.

Cosa cambia per i proprietari

- 1) Ici ridotta per la casa di abitazione;
- 2) Un po' più di "sconto" fiscale sui mutui;
- 3) Rinnovo fino al 2010 detrazione 36% e 55%;
- 4) Rinnovo fino al 2010 IVA agevolata su manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 5) Fino a 10 rate per detrazione 55% sul risparmio energetico;
- 6) Separati e divorziati con aliquota ridotta Ici
- 7) Estinzione anticipata dell'ipoteca estesa agli immobili nuovi;
- 8) Più facile sostituire il mutuo con uno più conveniente;
- 9) Proroghe per chi non ce la fa a pagare la rata del mutuo ipotecario;
- 10) Pannelli fotovoltaici obbligatori per case nuove fino a un 1 kw potenza;
- 11) Rimborsati meglio gli espropri;
- 12) Reintrodotta l'imposta sostitutiva del 4% sui terreni edificabili;
- 13) Catasto utenze esteso ai telefoni;
- 14) Imposti gli aggiornamenti catastali;
- 15) Corresponsabilità acquirenti nelle compravendite con Iva;
- 16) Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica;
- 17) Gli apparecchi televisivi dovranno integrare un sintonizzatore per il digitale terrestre.

Cosa cambia per gli inquilini

- 1) Detrazione fiscale da 150 a 300 euro annui per chi paga un canone per l'abitazione principale (con limiti di reddito);
- 2) I giovani tra i 20 e i 30 anni che escono di famiglia, se si stabiliscono a non meno di 100 chilometri di distanza hanno diritto a una detrazione da 495,8 a 991,6 euro (a seconda di certi

limiti di reddito);

3) Gli studenti universitari fuori sede possono godere di un massimo di 500,27 euro di detrazione per i canoni pagati alle case dello studente.

Mutui: aumenta lo sconto fiscale

La detrazione annuale del 19% sugli interessi e sugli altri oneri dei mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale passa da un tetto imponibile di 3615,2 euro a 4.000. Quindi si potrà detrarre annualmente fino a 760 euro (invece di 686,89 euro).

Una mano a chi è in crisi. Chi fatica a pagare le rate del mutuo per l'acquisto della prima casa può chiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a 18 mesi. In sostanza la durata del mutuo viene "allungata", al massimo per un anno e mezzo, salvo diversi accordi. I costi della proroga (procedure bancarie e onorari notarili necessari) sono coperti da un apposito "Fondo di solidarietà" con una dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009. Occorre dimostrare di non essere in grado di provvedere al pagamento, secondo forme stabilite da un futuro regolamento.

Estinzione per le nuove costruzioni. L'estinzione anticipata senza penali dei mutui ipotecari viene estesa anche a quelli accollati a seguito di frazionamento, per i quali continuavano ad applicarsi le penali imposte da banche e finanziarie. Per intendersi, si tratta del caso, assai comune, in cui un'impresa richiede un prestito ipotecario per costruire un palazzo. In seguito vende i singoli appartamenti dell'edificio a più acquirenti, e accolla a ciascuno di loro una parte del mutuo originario, frazionato. Si pone così riparo a un "buco" del decreto Bersani.

Surrogazione. Al passaggio (surrogazione) di un mutuo da una banca all'altra non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per le pratiche catastali. Ciò dovrebbe risolvere una parte delle liti in corso, che rendono la surrogazione difficilissima. La Finanziaria non lo dice, ma ci si dovrà comunque rivolgersi a un notaio, versandogli il relativo onorario. Resta possibile però ricontrattare con la vecchia banca nuove condizioni per il mutuo esistente (senza ricorrere al notaio, salvo casi particolari).

Agevolate le locazioni dell'abitazione principale

Aumentati i casi di detrazioni annuali a favore degli inquilini. Ne potranno godere solo i contribuenti con redditi medio-bassi, secondo due scaglioni : redditi complessivi fino a 15.493,71 euro e da questa cifra fino a 30.987,41 euro. Ovviamente chi guadagna di meno avrà una detrazione superiore. Questa la mappa definitiva:

1) Chi stipula un contratto per l'abitazione principale. Primo scaglione: detrazione 300 euro. Secondo scaglione: 150 euro. (nuova detrazione)

2) Chi stipula un contratto a canone convenzionato di 3+2 anni di durata. Primo scaglione: detrazione 495,8 euro. Secondo scaglione: 247,9 euro (detrazione già esistente).

3) Per i primi 3 anni, i dipendenti che hanno stipulato un contratto per l'abitazione principale in un nuovo comune adibito a residenza, o i giovani tra i 20 e i 30 anni che escono di famiglia. Requisiti: la nuova residenza deve essere a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione. Primo scaglione: detrazione 991,6 euro. Secondo scaglione: 495,8 euro. (nuova detrazione, ma limitatamente ai giovani)

Tutte queste agevolazioni sono proporzionate al periodo dell'anno in cui si gode la destinazione ad abitazione principale e non sono cumulabili. Secondo modalità da stabilire, si godranno per intero, anche se le imposte da versare fossero inferiori al loro importo. La misura si applica già per i redditi 2007.

La detrazione del 19% fino a 2.633 euro (cioè di un massimo di 500,27 euro di sconto fiscale) a favore degli studenti iscritti a un corso di laurea presso una università ubicata in un comune distante da quello di residenza almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa, viene estesa anche, dal 2008, ai canoni pagati alle case dello studente o comunque ad enti che forniscono questo tipo di ospitalità.

Ici ridotta per la dimora abituale

Nuova agevolazione Ici per i proprietari di case destinate ad abitazione principale. Il meccanismo di calcolo non è certo dei più semplici, infatti bisognerà:

- Applicare all'imponibile l'aliquota prevista ogni anno dal Comune (in genere quella agevolata per l'abitazione principale).
- Detrarre l'importo previsto dal Comune per l'abitazione principale, che è almeno di 103,29 euro, ma può essere incrementato dal Comune (fino a questo punto, si procede come si è sempre fatto);
- Calcolare a parte l'1,33 per mille del valore catastale (la nuova detrazione).
- Se tale importo supera 200 euro, farlo uguale a 200 euro.
- Sottrarre tale ulteriore detrazione dall'imposta calcolata prima, per ottenere l'imposta da versare.

L'ulteriore detrazione non si applica alle abitazioni accatastate come A/1 (case di lusso), A/8 (ville) e A/9 (edifici monumentali, come castelli e ville patrizie).

Se vi sono più proprietari che abitano nell'immobile la detrazione si divide in parti uguali, a prescindere dalle quote di proprietà. Lo sconto deve essere rapportato al numero di mesi durante i quali si è protratta la destinazione ad abitazione principale.

Separati e divorziati. Se restano proprietari dell'immobile in cui abita l'altro coniuge hanno diritto all'aliquota Ici per l'abitazione principale e alle relative detrazioni, a meno che siano proprietari o titolari di diritto reale su un'altra abitazione nello stesso Comune.

Il ventaglio delle altre misure

Il ventaglio degli altri provvedimenti che riguardano gli immobili è molto ampio: ecco alcuni tra i principali.

Ristrutturazioni e risparmio energetico. Prorogate fino al 2010 la detrazione fiscale del 55% sul risparmio energetico, quella del 36% sulle opere di recupero, e l'Iva agevolata al 10% sulle fatture per la manutenzione ordinaria e straordinaria (sulle quali continua a dover essere indicato il costo della mano d'opera). Viene reintrodotta la detrazione del 36% sull'acquisto di interi immobili ristrutturati, che era stata "sospesa" per i soli interventi eseguiti nel 2006 e nel 2007. Ricordiamo che in questo caso il 36% è applicato su un quarto del prezzo di acquisto.

Compravendite. Chi compra una casa versando l'Iva (in genere una nuova costruzione) è corresponsabile con il venditore se viene dichiarato un prezzo più basso di quello reale. Il fisco potrà richiedere all'acquirente le relative sanzioni e imposte.

Apparecchi e lampadine. Resta agevolata anche la sostituzione di frigoriferi con altri a classe energetica non inferiore ad A+ . Dal 2010 sarà vietata la vendita di elettrodomestici di classi energetiche inferiori alla A e di motori elettrici della classe 3 . Dal 2011 sarà vietata la vendita di tradizionali lampadine a incandescenza e di elettrodomestici privi di dispositivo per interrompere il collegamento alla rete elettrica.

Catasto utenze. Viene esteso anche ai contratti di servizi di telefonia, fissa, mobile e satellitare l'obbligo di indicazione del codice fiscale e, indirettamente, anche l'obbligo da parte degli utenti di comunicare i dati catastali identificativi dell'immobile presso cui è attivata l'utenza (già presente per contratti di luce, gas e acqua).

Catasto immobili. L'Agenzia del Territorio (come anche i Comuni) può richiedere ai proprietari atti di aggiornamento catastale: se questi non ottemperano entro 90 giorni, procede d'ufficio ad aggiornare i dati, con oneri a loro carico (stabiliti da provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio).

Redditi. Se si è solo titolari di redditi da immobili (fabbricati, terreni, redditi agrari) di importo fino a 500 euro, l'Irpef non è dovuta. Il reddito della dimora abituale e delle sue pertinenze, già sin d'ora detraibile, non è computato ai fini del calcolo del reddito complessivo che vale per le detrazioni dei carichi di famiglia.

Espropri. In conseguenza alla sentenza della Corte Costituzionale n° 348/2007 che aveva giudicato non sufficiente l'indennità di espropriazione prevista per legge, la Finanziaria la ridetermina nella misura pari al valore venale del bene, con riduzione del 25 per cento quando l'esproprio "è finalizzato ad attuare interventi di riforma economico-sociale". E' previsto un aumento del 10% quando l'accordo di cessione è stato concluso senza contestazioni. L'effetto della legge è retroattivo e si applica agli espropri in corso.

Class Action. Tra sei mesi le associazioni dei consumatori riconosciute a livello nazionale nonché associazioni e comitati che adeguatamente rappresentativi degli interessi collettivi che vengono fatti valere, potranno promuovere cause collettive di risarcimento a cui corso, anche mentre si stanno svolgendo e anche in appello, i singoli consumatori potranno aderire. Sono stabiliti criteri per i risarcimenti, "contrattabili" da aziende e società in camera di conciliazione. Il giudice può ritenere la causa infondata o non ravvisare l'esistenza di un interesse collettivo.

La cosiddetta Class Action può interessare i rapporti dei cittadini con tutte le aziende e imprese: nel settore della casa con quelle delle utenze (gas, luce, telefono, acqua) con i fornitori e gestori di riscaldamento, con i manutentori degli ascensori, con le imprese edili costruttrici, con le fornitrici di elettrodomestici, materiali edili e impianti.

Abusivismo edilizio. Nelle aree a vincolo di inedificabilità, a spazi pubblici o destinate a case popolari, l'abusivismo è colpito anche dal sequestro del cantiere entro 60 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori e 15 giorni dalla relativa notifica.