

Bonus rafforzati sugli acquisti ma per partire serve liquidità



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

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 ammontare. 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, fino 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 vie-

ne 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.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

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.

