

# Ristrutturazioni al 50%, parte la caccia a 600 milioni

DS6901

DS6901

**Circa due terzi  
delle unità immobiliari  
è rappresentato  
da abitazioni  
principali**

## Agevolazioni

**Il costo per evitare  
la riduzione al 36%  
almeno sulla prima casa**

**Giuseppe Latour  
Giovanni Parente**

Prorogare il bonus 50% dedicato alle ristrutturazioni, ma non per tutti. Dopo anni di rinvii automatici della misura, attualmente accessibile a tutti gli immobili, la parole pronunciate venerdì dal viceministro dell'Economia, Maurizio Leo, che ha fatto riferimento a un'estensione limitata alla prima casa, hanno aperto a un rimodellamento del perimetro del più utilizzato bonus fiscale per la casa.

A rendere più comprensibili i motivi del probabile restyling sono i numeri: una proroga triennale, sul modello di quella messa in campo alla fine del 2021 dal Governo Draghi, costerebbe poco meno di un miliardo all'anno per dieci anni di vita dello sconto fiscale. Una cifra che, mettendo fuori gioco le seconde case, scenderebbe di un terzo, vicino ai 600 milioni di euro ogni dodici mesi.

Per capire le cifre in ballo, bisogna ricordare che da gennaio lo sconto fiscale del 50%, oggi utilizzabile per le ristrutturazioni di tutti gli immobili, scenderà al 36%: questo livello di agevolazione è già finanziato "a regime", come si dice, e scenderà al 30% dal 2028 al 2033. Quindi, la prossima manovra dovrà pagare, se il Governo lo riterrà prioritario, la differenza tra il 36 e il 50 per cento.

Ma quanto costa questa differenza di 14 punti? La risposta breve è: molto. Lo dicono le relazioni tecniche allegata alla legge di Bilancio del 2022, quella che ha assestato l'ultima proroga. E il motivo è che attorno a questo

sconto fiscale balla una quantità di spese elevatissima: si tratta di 18 miliardi di euro circa ogni anno, in base ai dati rilevati dalle dichiarazioni dei redditi. Una parte di questa spesa rientra, ad esempio sotto forma di Iva. Così, il costo effettivo da coprire viene stimato dalle relazioni tecniche attraverso la differenza tra minori imposte incassate con le detrazioni ed effetti positivi indotti.

In dieci anni, in base a questo conteggio, le rate da coprire valgono circa 9,5 miliardi di euro, cioè 950 milioni ogni anno. Tanto costerebbe, in altre parole, al Governo allungare la vita del 50% oltre il termine del 2024 per tutti gli immobili. Una cifra altissima nella difficile congiuntura attuale, che spiega perché l'esecutivo stia valutando in questi giorni strade alternative.

E una di queste è stata indicata da Leo: tenere lo sconto sui livelli programmati per le seconde case (quindi, in discesa verso il 36%), sacrificando chi può permettersi di ristrutturare a sue spese, e pagare il delta verso il 50% solo per le abitazioni principali.

Le statistiche del dipartimento Finanze e dell'agenzia delle Entrate sugli immobili in Italia dicono che circa due terzi delle unità immobiliari presenti nel nostro Paese (quindi, più o meno 20 milioni) sono abitazioni principali, mentre il restante terzo è costituito da seconde case, case affittate, unità tenute a disposizione o concesse a qualcuno a titolo gratuito. Eliminando questi immobili, il potenziale di spesa per coprire i bonus scende di un terzo. E si passa, così, a poco più di 600 milioni di euro.

Naturalmente nella valutazione costi/benefici dell'Erario va sempre considerato anche l'incasso in termini Iva che viene generato almeno il primo anno o nell'unico anno in cui sono effettuati i lavori. E ragionando in termini di cassa anche per la ritenuta sui bonifici che dallo scorso marzo è stata portata all'11 per cento. Un flusso di cassa che potrebbe ridursi con il venir meno dei lavori fatturati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

