Bonus e sicurezza rilanciano il valore dell'abitazione

Incentivi. Costrette in casa per quasi tre mesi le famiglie guardano al mercato cercando soluzioni con nuove caratteristiche abitative: spazio, comfort e molto verde

SIMONE CASIRAGHI

Casa dolce casa. Meglio però se anche riqualificata per comfort, risparmio energetico e sicurezza. Il periodo di lockdown, di chiusura in casa e la spinta del nuovo bonus al 110% che ne è derivato come detrazione fiscale sui lavori di ristrutturazione e per tagliare i costi e le bollette energetiche, stanno facendo riscoprire le proprie abitazioni sotto diversi profili, soprattutto uno in particolare: il loro valore di "rifugio sicuro" e di luogo "confortevole". In una prospettiva di mercato, infatti, sono sempre più questigliaspetti (nuovi) che si mettono in evidenza: comfort, comodità, e ora anche molti spazi e molto verde.

Intanto, però, cresce l'interesse per individuare la casa adatta, coerente con i molti sognie con tutte queste nuove caratteristiche. Così, entrate in vigore le norme sull'applicazione del bonus del 110% come detrazione fiscale sui costi sostenuti, l'Agenzia delle Entrate ha iniziato a rispondere alle prime richieste di chiarimento sull'applicazione degli sconti. Una in particolare è stata al centro del-

l'analisi. La prima, legata a lavori diefficientamento (ecobonus), riduzione del rischio sismico (sismabonus) e recupero del patrimonio edilizio (bonus ristrutturazioni), risponde a una richiesta su come si applica la detrazione in caso di detrazione congiunta, che accorpa cioè ecobonus e sismabonus.

In questo caso, spiega l'Agenzia, è fruibile solo se sono verificati tutti i requisiti previsti per ciascuna agevolazione presa singolarmente. Ma il dato importante di chiarimento è che il bonus fiscale potrà essere applicato su un ammontare di spesa

fino a 136 mila euro per ciascuna delle unità immobiliari dell'edificio. E visto che con la nuova norma del 110% è stato reintrodotta anche la possibilità di cedere il credito d'imposta maturato, l'Agenzia precisa che l'importo corrispondente alla detrazione congiunta può essere trasformato in credito d'imposta cedibile a terzi, imprese e banche. E su quest'ultimo aspetto, la cessione del credito alle banche (novità introdotta con il bonus de 110%) l'Agenzia è intervenuta spiegando che la cessione del credito d'imposta direttamente alla banca è già

110

L'agevolazione sta favorendo la ricerca di case da ristrutturare

Discountill of observed aller

136.000

Nel caso di lavori su più unità il bonus si applica al totale delle spese

possibile e "consente di trasformare le detrazioni fiscali in credito d'imposta, per un importo corrispondente, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, incluse le banche". Ma con una ulteriore precisazione: le modalità attuative della cessione del credito alle banche, pur essendo in vigore, saranno dettagliate da uno specifico provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che sarà pubblicato entro il prossimo 19 giugno.

Queste le prime novità, ma occorre aspettare almeno la prima approvazione di un Camera del Parlamento per poter essere sicuri di come cambieranno le norme: sono diversi gli emendamenti in discussione che potrebbero modificare la reale portata e misura degli sconti, anche su più fronti e tipologie di spese.

Hr

se

di

Il rifugio sicuro

Intanto la casa, però torna al centro dell'attenzione delle famiglie. E lo fa con criteri di ricerca completamente nuovi. L'analisi del centro studi Tecnocasa, ha messo in evidenza, primo elemento, come ci sia stato un aumento delle visualizzazio ni di immobili con giardino: la ricerca fa pensare che ora famiglie e piccoli investitori preferiscano soluzioni con più spazi esterni, come i terrazzi e più verde

La casa, in questo periodo, è stata sempre più percepita come un "rifugio sicuro", espressione per riferirsi alla sua capacità di salvaguardare il capitale investito, mache, in questi giorni, ha voluto prioritariamente significare capacità di proteggere dall'emergenza sanitaria. E per renderla un luogo ancora più protetto, ecco spiegato l'attenzione riscontrata per gli strumenti per la messa in sicurezza delle abitazioni come gli ecobonus e i sismabonus. La vera aspettativa da questi incentivi fiscali per la ristrutturazione possibile e "consente di trasformare le detrazioni fiscali in credito d'imposta, per un importo corrispondente, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, incluse le banche". Ma con una ulteriore precisazione: le modalità attuative della cessione del credito alle banche, pur essendo in vigore, saranno dettagliate da uno specifico provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che sarà pubblicato entro il prossimo 19 giugno.

Queste le prime novità, ma occorre aspettare almeno la prima approvazione di un Camera del Parlamento per poter essere sicuri di come cambieranno le norme: sono diversi gli emendamenti in discussione che potrebbero modificare la reale portata e misura degli sconti, anche su più fronti e tipologie di spese.

Il rifugio sicuro

Intanto la casa, però torna al centro dell'attenzione delle famiglie. E lo fa con criteri di ricerca completamente nuovi. L'analisi del centro studi Tecnocasa, ha messo in evidenza, primo elemento, come ci sia stato un aumento delle visualizzazioni di immobili con giardino: la ricerca fa pensare che ora famiglie e piccoli investitori preferiscano soluzioni con più spazi esterni, come i terrazzi e più verde.

La casa, in questo periodo, è stata sempre più percepita come un "rifugio sicuro", espressione per riferirsi alla sua capacità di salvaguardare il capitale investito, mache, in questi giorni, ha voluto prioritariamente significare capacità di proteggere dall'emergenza sanitaria. E per renderla un luogo ancora più protetto, ecco spiegato l'attenzione riscontrata per gli strumenti per la messa in sicurezza delle abitazioni come gli ecobonus e i sismabonus. La vera aspettativa da questi incentivifiscali per la ristrutturazione

La fotografia



L'ecobonus

Il maxisconto si può cumulare

Il maxi bonus del 110% si può cumulare. Lo ha detto l'Agenzia delle Entrate con un chiarimento secondo cui il bonus fiscale potrà essere applicato su un ammontare di spesa fino a 136mila euro per ciascuna delle unità immobiliari dell'edificio interessate dagli interventi di riqualificazione..



Cessione del credito

Le modalità entro il 19 giugno

L'Agenzia è intervenuta spiegando che la cessione del credito d'imposta direttamente alla banca è già possibile. Ma le modalità attuative della cessione del credito alle banche saranno pubblicate entro il prossimo 19 giugno.



Il mercato

Meglio l'usato in 8 casi su dieci

si fanno i primi riscontro sulle compravendite, evidenziando come l'80,4% abbia interessato tipologie usate, e per il 19,6% le nuove costruzioni o le case ristrutturate, in aumento dell'1%.

degli immobili è che riescano a dare un nuovo impulso al mercato immobiliare sostenendo la compravendita degli immobili usati e, allo stesso tempo, aiutando le imprese di costruzione.

Intanto si fanno i primi riscontro sulle compravendite, evidenziando come l'80,4% abbia interessato tipologie usate, eperil 19,6% le nuove costruzioni o le case ristrutturate, in aumento dell'1% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Questo confermerebbe l'interesse degli acquirenti per case nuove o ristrutturate.

Ad acquistare il nuovo sono in particolare le giovani coppie e famiglie nel 67,3% dei casi mentre i single sono si fermano al 32,7%. Nel 59,5% dei casi l'età dell'acquirente è inferiore a 45 anni, evidenziando quindi una maggiore sensibilità a questo aspetto dell'abitazione nelle fasce più giovani di età.

In cerca della prima casa

L'80.3% delle case - sempre secondol'analisi Tecnocasa - sono utilizzate come abitazioni principali, mentre il 13,9% sono messe a reddito, un canale particolarmente colpito dall'emergenza. Significativo il dato sulla casa vacanza: il 5,8%, in crescita negli ultimi anni, dimostra interesse per il nuovo da parte di chi cerca la seconda casa al mare o in montagna. Queste ultime sono utilizzate solo parzialmente durante l'anno, e per questo il primo parametro verificato e discrimine per l'affare sono i costi di gestione, a cominciare dall'efficienza energetica. Alla fine, tuttavia, sulla pinta i una tragedia, è stata restituita agli italiani più consapevolezza di un bene, comunque sempre considerato prioritario. Forse adesso-conclude il report degli esperti Tecnocasa - è arrivato il momento di renderlo un rifugio veramente sicuro, rispettoso dell'ambiente e piacevole da vivere.

Le misure fiscali e il mercato

«Una casa con più comfort Si può a costi accessibili»

Domotica e altro

Le osservazioni di Gianfranco Magni delegato degli impiantisti Cna

La paura del Covid non se n'è ancora andata, ma i professionisti delle ristrutturazioni rassicurano.

Con tutte le misure previste dai protocolli si può intervenire nelle case in totale sicurezza, approfittando anche dei vantaggi economici di bonus casa, ecobonus, sisma bonus, bonus facciate e anche delle novità del Decreto rilancio che prevede il superbonus al 110% esteso fino al 2022 per ristrutturazioni. Tutte possibilità accessibili anche con lo sconto in fattura e la cessione del credito, sempre che ovviamente l'azienda sia disposta a farlo, direttamente o in collaborazione con la banca.

La stessa possibilità è previ-

sta nel Decreto Rilancio anche per l'installazione di impianti fotovoltaici e di colonnine per la ricarica di auto elettriche.

Si può dunque ripartire dal maggior tempo trascorso in casa imposto agli italiani dall'emergenza coronavirus «per riconsiderare la qualità del nostro abitare», afferma Gianfranco Magni delegato degli impiantisti elettrici della Cna del Lario e della Brianza. Nei tre mesi peggiori della pandemia, aggiunge Magni, abbiamo scoperto vantaggi ma anche limiti degli spazi e degli impianti di casa: «Tutti - commenta Magni - abbiamo utilizzato di più l'impianto elettrico ed abbiamo speso più del solito» per l'utilizzo di elettrodomestici ormai «insostituibili nelle nostre vite. Vivere in casa ci chiede un aumento dei comfort e dei servizi, cominciando dalla illuminazione che dovrebbe rispettare il ritmo circadiano, cosa oggi consentita dalla tecnologia».

Magni sottolinea anche il maggior comfort dato dalla domotica e dall'IoT (internet delle cose), «oggi facilmente accessibile per il basso costo».

M. Del.



Gli impianti di domotica oggi sono accessibili a costi convenienti