

19 aprile 2010

Il Sole 24 Ore

Di incentivi. Prime applicazioni del contributo da 5 mila a 7 mila euro sull'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica

Corsa al bonus sulle eco-case

Restano diverse incertezze sui concetti di «prima abitazione» e «famiglia»

Angelo Busani

E' partita la corsa ad accaparrarsi gli incentivi per l'acquisto di case ad alta efficienza energetica, che sono stati stanziati nella misura complessiva di 60milioni di euro. I contributi in questione sono destinati:

- . per 83 euro a metro quadrato di superficie utile acquistata, con un massimo di 5 mila euro (e quindi il contributo finanzia l'acquisto dei primi 60 metri quadrati), all'acquisto di immobili di nuova costruzione, come prima abitazione della famiglia compresi nella classe energetica B;
- . per 116 euro a metro quadrato di superficie utile acquistata, con un massimo di 7mila euro (e quindi anche qui il contributo finanzia l'acquisto dei primi 60 metri quadrati), per l'acquisto di un immobile compreso nella classe energetica A.

Il testo della legge è però fonte di notevoli dubbi interpretativi: in particolare, mentre nel caso del contributo di 83 euro si parla di immobile «di nuova costruzione»acquistato «come prima abitazione della famiglia», nel caso del contributo di 116 euro si parla solo di «acquisto di immobile senza fare riferimento al fatto che sia abitativo, né nuovo, né destinato a prima abitazione della famiglia.

Peraltro, a fronte di interpretazioni largheggianti che potrebbero piede nella prassi, le indicazioni per i consumatori pubblicate sul sito del ministero dello sviluppo economico richiedono il requisito della nuova costruzione e della prima abitazione anche per gli immobili in classe A.

Dato il diverso tenore letterale della norma, comunque, è necessario che questi dubbi siano chiariti al più presto.

Altre incertezze riguardano il concetto di «prima abitazione»: non è per niente chiaro se si tratti dell'acquisto della «prima casa» (cioè di quell'acquisto in cui ricorrono i presupposti per avere l'abbattimento dell'Iva o dell'imposta di registro) oppure dell'acquisto della «abitazione principale» (vale a dire quella il cui acquisto determina detraibilità degli interessi passivi del mutuo stipulato per finanziarlo) oppure di un concetto di «prima abitazione» finora mai praticato.

Anche i concetti di «famiglia» e di «nuova costruzione» non sono chiari, in quanto per famiglia può intendersi sia quella tradizionale sia quella di fatto e forse anche quella del single. Per fabbricato di «nuova costruzione» dovrebbe intendersi quello ceduto senza mai prima esser stato utilizzato da nessuno dopo la sua costruzione (in qualunque momento essa sia terminata, e quindi sia di recente che da lunga data): dovrebbe inoltre trattarsi di un fabbricato non necessariamente costruito da un'impresa (e,quindi potrebbe trattarsi anche del fabbricato costruito da un privato); infine, dovrebbe trattarsi anche di un fabbricato risultante da una ristrutturazione; al di fuori del campo di applicazione del contributo in esame dovrebbero invece restare gli edifici ceduti dopo esser stati oggetto di lavori "minori", quali quelli di manutenzione (ordinaria e straordinaria), di restauro e di risanamento conservativo.

E' ovvio, comunque, che all'atto del rogito dovrà trattarsi di un fabbricato non "al grezzo" ma che presenti uno stadio di ultimazione sufficiente da permettere il calcolo della sua prestazione energetica, visto che la sussistenza dell'attestato di certificazione energetica è necessaria per ottenere il contributo.

Chi aspira ad avere il contributo deve chiarire nel contratto preliminare se la fruizione del contributo è o meno una condizione imprescindibile dell'acquisto o se l'acquisto venga effettuato ugualmente a prescindere da un eventuale diniego del contributo.

Ancora, visto che il contributo è connesso al fatto che l'immobile abbia una certa caratteristica di prestazione energetica, è bene far dichiarare al venditore nel contratto preliminare che egli rilascia una garanzia in tal senso, che l'immobile sarà venduto senza che nessuno prima dell'acquirente ne abbia fatto utilizzo e che il venditore si impegna di esperire una corretta procedura di prenotazione del contributo il vantaggio dell'acquirente.