

## Ristrutturare la casa, quali sono gli incentivi giusti

24.01.17

Sabrina Iommi e Donatella Marinari

La legge di bilancio 2017 ha confermato i tradizionali incentivi fiscali per la ristrutturazione di immobili. L'obiettivo è favorire la sostenibilità ambientale e la sicurezza delle case. L'analisi degli interventi realizzati in Toscana suggerisce come rendere ancora più efficaci queste misure.

### Tutte le misure confermate

La legge di bilancio 2017, approvata definitivamente dal Senato il 7 dicembre scorso, conferma – e in alcuni casi potenzia – i tradizionali incentivi a favore del rinnovamento in chiave di sostenibilità ambientale e sicurezza dello stock immobiliare. Si tratta del cosiddetto rinnovamento profondo (deep renovation), oggetto di numerose direttive e raccomandazioni comunitarie. Nel dettaglio, le misure approvate sono:

	SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE	CONDOMINI
RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (Bonus edilizio)	Proroga fino al 31 dicembre 2017 della detrazione Irpef del 50 per cento (spesa massima ammissibile 96mila euro). Stessa scadenza per il bonus mobili del 50% (spesa massima ammissibile 10mila euro), mentre per il biennio 2017-2018 è aumentata al 65 per cento (prima 30 per cento) la detrazione per la riqualificazione delle strutture turistiche (estesa anche agli agriturismo).	Stesso trattamento
EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (Eco bonus)	Proroga fino al 31 dicembre 2017 della detrazione Irpef Ires del 65 per cento (spesa massima ammissibile variabile a seconda del tipo di intervento).	Proroga fino al 31 dicembre 2021 e detrazione aumentabile (dal 65 per cento) in relazione all'entità dell'intervento e ai risultati raggiunti: 70 per cento se l'intervento interessa almeno il 25 per cento dell'involucro edilizio; 75 per cento se l'intervento raggiunge almeno la qualità media del decreto 26 giugno 2015. La spesa massima ammissibile è pari a 40mila euro per ogni unità immobiliare.
MESSA IN SICUREZZA ANTISISMICA (Sisma bonus)	Proroga fino al 31 dicembre 2021 della detrazione Irpef che parte dal 50 per cento, ma cresce fino al 70 per cento e all'80 per cento in caso di miglioramento rispettivamente di una o due classi di rischio (spesa massima ammissibile 96mila euro). L'agevolazione riguarda immobili residenziali (estesa anche a seconde case) e produttivi, posti in zona sismiche di classe 1, 2 e 3 (l'ultima è stata introdotta con la nuova legge). La detrazione è ripartita in 5 quote annuali (invece di 10).	Stesso trattamento, ma le percentuali della detrazione salgono rispettivamente al 75 per cento e all'85 per cento in caso di miglioramento rispettivamente di una o due classi di rischio.

Fonte: Legge di bilancio 2017, articolo 1 commi 2 e 3

Pur nella continuità che caratterizza sostanzialmente i bonus edilizi, si coglie dunque un tentativo di indirizzarli in modo più deciso sia verso interventi di maggiore impatto collettivo (i condomini più delle singole unità immobiliari), sia verso quelli localizzati nelle aree più a rischio (grazie all'evidente potenziamento delle misure per la messa in sicurezza sismica). Almeno dal punto di vista culturale, sembra ormai accettata l'idea che la riqualificazione dello stock immobiliare esistente, specialmente se realizzata su un numero elevato di edifici, porti con sé molteplici benefici di natura economica, sociale e ambientale.

### I risultati in Toscana

Ancora da mettere a punto, invece, risultano alcune modalità operative che dovrebbero favorire la fruizione delle agevolazioni. Un'analisi fatta sulla Toscana (quasi 250mila ristrutturazioni edilizie agevolate nel periodo 2007–2012, ovvero circa 42mila all'anno con un'incidenza del 3 per cento sullo stock residenziale complessivo) consente di mettere in evidenza i fattori socio-economici e istituzionali che favoriscono o disincentivano gli interventi. In mancanza di dati individuali sulle famiglie, il modello di regressione è stato costruito sulle caratteristiche territoriali a scala comunale.

In sintesi, il ricorso alle ristrutturazioni edilizie agevolate:

- aumenta al crescere del benessere economico locale (misurato in termini di livello con il reddito mediano comunale e in termini di disuguaglianza con il rapporto interdecilico,) e all'incidenza di capitale umano qualificato (residenti diplomati e laureati), perché le ristrutturazioni richiedono comunque un certo livello di disponibilità economica da parte delle famiglie e una loro "sensibilità" al tema della buona manutenzione dell'abitazione;
- decresce, invece, all'aumentare dell'incidenza di patrimonio residenziale obsoleto e in cattivo stato di manutenzione. Il risultato, apparentemente controintuitivo, è in realtà coerente con il fatto che il ricorso alle ristrutturazioni edilizie è trainato da un effetto ricchezza della popolazione più che da un effetto necessità di adeguamento del patrimonio esistente. In altre parole, le ristrutturazioni avvengono con maggiore frequenza nelle aree urbane più dinamiche e non in quelle rurali e montane, dove il patrimonio è spesso obsoleto e mal conservato e usato come seconda residenza;
- cresce all'aumentare della funzione residenziale dei luoghi, caratteristica colta dalla dimensione demografica comunale e dalla presenza di famiglie giovani;
- decresce, invece, all'aumentare della vocazione turistica dei territori (presenze turistiche per abitante e incidenza delle seconde case): è un risultato non del tutto scontato, che evidenzia una maggiore propensione delle famiglie ad apportare miglioramenti all'abitazione di residenza più che alle seconde case;
- la frammentazione comunale (misurata come numero di comuni raccolti all'interno dello stesso sistema locale del lavoro di fonte Istat) implica "regole di comportamento" e procedure per avviare gli interventi **diversificate territorialmente** e la duplicazione dei costi di acquisizione delle informazioni, dunque deprime la propensione alla riqualificazione del patrimonio residenziale.

L'analisi conferma il ruolo centrale giocato dalla disponibilità di risorse economiche da parte delle famiglie. Il tema è ben conosciuto e parzialmente affrontato dalla normativa nella parte che prevede la possibilità per i soggetti incapienti di cedere il credito fiscale alle imprese che effettuano gli interventi, esclusi tuttavia gli istituti di credito e gli intermediari finanziari. Proprio questi soggetti potrebbero, invece, essere più coinvolti negli interventi di rinnovamento profondo, chiedendo loro anche uno sforzo di innovazione delle modalità di concessione dei mutui ipotecari, ancora oggi decisamente più favorevoli alle compravendite che alle ristrutturazioni. Sulla burocrazia, infine, l'indicazione generale è di ridurre il più possibile la variabilità territoriale delle regole, obiettivo cui mira peraltro anche il Regolamento edilizio unico.

◀ 10

◀ 1

[Un Commento](#)

[Stampa](#)

In questo articolo si parla di: [incentivi fiscali](#), [legge di bilancio 2017](#), [regione toscana](#), [ristrutturazioni](#)

#### BIO DELL'AUTORE

SABRINA IOMMI

Ricercatrice presso IRPET (Istituto Regionale Programmazione Economica della Toscana) Si occupa di analisi territoriale e socio-demografica dello sviluppo, economia urbana, modelli istituzionali di governo.

[Altri articoli di Sabrina Iommi](#)

DONATELLA MARINARI

Assistente di ricerca con specializzazione statistica all'IRPET (Istituto Regionale Programmazione Economica della Toscana). Si occupa di modelli e statistiche demografiche e del lavoro.

[Altri articoli di Donatella Marinari](#)