

undefined

# Il rischio evasione cresce in 10 milioni di seconde case

**Agevolazioni.** La riduzione degli sconti fa aumentare il pericolo del nero in un immobile su tre. Condizionatori, infissi, caldaie e piccole manutenzioni: coinvolti tutti i piccoli lavori più frequenti

Giuseppe Latour  
Giovanni Parente

Un fenomeno potenzialmente travolgente. Che tocca un terzo delle unità immobiliari presenti oggi in Italia. La rinnovata minaccia dell'evasione fiscale in edilizia, legata al frequentissimo taglio dei bonus dal 50 al 36%, non si spiega soltanto con la riduzione dell'effetto del contrasto di interessi (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri). A rendere ancora più scivoloso il problema sarà la sua portata larghissima: sono 10 milioni gli immobili che, in caso di lavori, subiranno il taglio degli sconti, per i diversi interventi di ristrutturazione e piccola manutenzione, come la sostituzione degli infissi, quella della caldaia o l'installazione dei condizionatori con pompa di calore.

I numeri sono contenuti nelle ultime

statistiche del dipartimento delle Finanze e dell'agenzia delle Entrate. Che spiegano quali sono le unità immobiliari diverse dalle abitazioni principali, per le quali quindi non sarà possibile provare uno dei requisiti richiesti dalla legge di Bilancio 2025 per ottenere il 50 per cento. Le abitazioni residenziali locate sono circa 3,6 milioni, quelle concesse in uso gratuito sono poco meno di 800 mila e, infine, quelle lasciate a disposizione del loro proprietario, senza utilizzi particolari, sono 5,7 milioni. Il totale è di poco superiore a 10 milioni, su un patrimonio di 32,7 milioni di immobili, che dovranno accontentarsi del 36 per cento. Quelli qualificati come abitazione principale sono poco meno di 20 milioni. I nuovi requisiti di agevolazione, insomma, hanno tagliato fuori dagli sconti più generosi una fetta importante delle case degli italiani.

Ma quali interventi subiranno la sforbiciata? Il nuovo sistema dei bonus ridotti tocca i due sconti dai quali passa la gran parte dei lavori di manutenzione: l'ecobonus e il bonus ristrutturazioni ordinario. Quindi, se pensiamo agli interventi realizzati con maggiore frequenza nelle nostre case, questi sono tutti destinati a subire la sforbiciata al 36% nel 2025. Succede per gli infissi, le tende da sole, i condizionatori con pompa di calore, il rifacimento di impianti e la ricostruzione di pareti interne. Alcuni lavori, come l'installazione di caldaie a condensazione o la sistemazione dei giardini non avranno, addirittura, alcuno sconto.

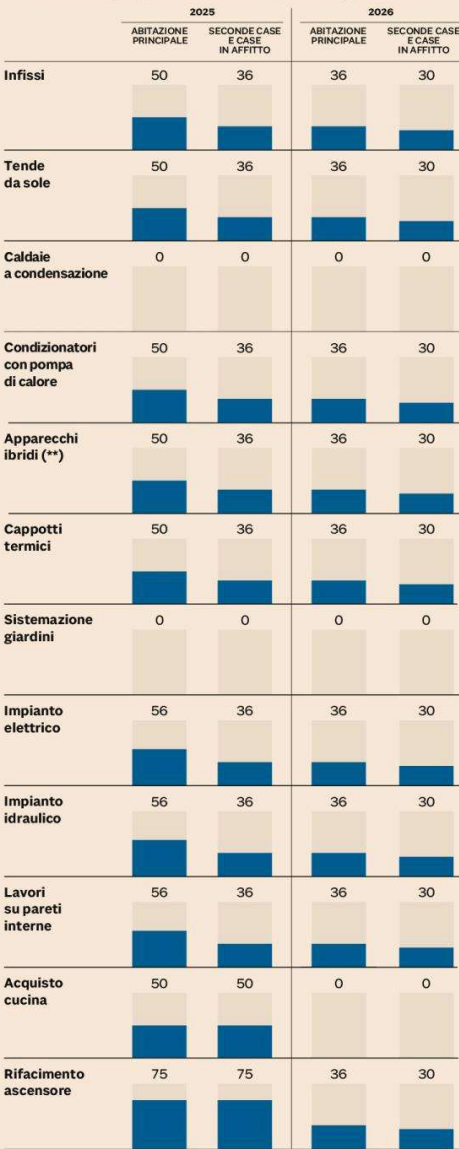
Ipotizzando un piccolo lavoro da 1.100 euro (compresa l'Iva agevolata al 10%), la scelta potrebbe essere tra il prezzo pieno con una detrazione da 40 euro all'anno, per dieci anni, e uno scon-

to offerto dall'impresa magari di 200 euro. Senza contare che dichiarare il lavoro può comportare dei costi extra, legati a un professionista, come quelli per la presentazione di una pratica in Comune o per la comunicazione all'Enea. Di fronte a questa prospettiva, molti potrebbero scegliere la via più rapida per ottenere un beneficio immediato.

Evidente, quindi, che l'effetto di contrazione degli investimenti con un probabile travaso verso il nero, stimato dal dipartimento Politiche fiscali di Cna e già in atto nel 2025, toccherà soprattutto questi immobili, cioè seconde case a disposizione e in affitto. Con un'aggravante. Dal 2026 questo taglio sarà ancora più duro. La legge di Bilancio 2025, infatti, ha programmato un'ulteriore sforbiciata, che porterà le prime case dal 50 al 36% e le seconde case dal 36 al 30.

## La mappa dei tagli tra 2025 e 2026

Le agevolazioni per il 2025 e quelle previste per il 2026 con la normativa attualmente in vigore per 12 lavori di ristrutturazione (\*). Valori in %



(\*) Per i diversi lavori vanno rispettate le condizioni previste dai singoli sconti. Ad esempio, per l'ecobonus andrà inviata una comunicazione all'Enea mentre il bonus mobili dovrà essere agganciato a un lavoro di ristrutturazione; (\*\*) Pompa di calore + caldaie

COLORI, PROFUMI E SAPORI  
DI UN ITINERARIO SENSORIALE SENZA EGUALI.

