

# Ecobonus prorogati e mutui al minimo Le occasioni in casa

**Le agevolazioni del mattone.** Il governo ha esteso anche al 2016 gli sconti fiscali sull'Irpef del 50 e 65%  
Rate dei prestiti mai così basse, i tassi fissi sotto il 2%

COMO

**SIMONE CASIRAGHI**

Nuova ondata di novità sulla casa. La legge di Stabilità, varata mercoledì scorso dal governo, ha in realtà confermato una serie di misure già in vigore quest'anno, cominciando dai cosiddetti ecobonus per chi ristruttura casa, immobile o appartamento. In particolare il governo, almeno nel testo licenziato e ora all'esame del Parlamento che potrebbe anche modificarlo, ha confermato anche per il 2016 gli incentivi fiscali sotto forma di detrazione del 50% per i lavori di ristrutturazione edilizia. E del 65% di agevolazioni fiscali per riqualificazione sotto il profilo dell'efficienza energetica il proprio immobile.

Fra le altre novità, come è ben noto, la legge di stabilità 2016 porta con sé la cancellazione di Imu e Tasi sulla prima casa per una platea di 19,7 milioni di contribuenti, per un totale di 3,5 miliardi di euro, e solo nel nostro capoluogo riguarda il 75% dei comaschi,

80 mila abitazioni su 110 mila case.

Altra novità riguarda la conferma del bonus mobili nella misura del 50% delle spese se sostenute, ma dal prossimo anno riguarderà anche le giovani coppie che mettono su famiglia. La legge di stabilità conferma cioè che il bonus mobili, che era, previsto solo se collegato ai lavori di ristrutturazione di casa, adesso questa forma di beneficio fiscale viene resa autonoma ed estesa anche alle giovani coppie under 35 che decidono di mettere su famiglia a prescindere dai lavori di ristrutturazione edilizia.

E se per la casa arrivano buone

notizie dal governo, anche dai mercati finanziari le opportunità e le offerte per mutui e prestiti si stanno mettendo ancora meglio di quanto risultasse già finora. Dopo la discesa dei prezzi delle abitazioni, ora anche i tassi già al minimo storico hanno portato i mutui ad un livello di costo ancora più basso, finora mai toccato. Non solo, la concorrenza fra istituti di credito, tra offerte e formule hanno portato i finanziamenti sia fissi sia a tasso variabile a scendere continuamente.

## Rate mensili al minimo

Così oggi, grazie anche a un tasso Euribor negativo, i tassi fissi hanno limitato ancora il loro valore di almeno un punto e quelli variabile di altri cinquanta centesimi, portando al minimo importo finora mai toccato la rata mensile di un mutuo. I migliori prestiti ipotecari sul mercato oggi, per una durata di 20 anni e con una copertura finanziaria di almeno la metà del valore della casa che si vuole acquistare, con un tasso fisso, paga un saggio di interesse complessivo inferiore al 2%, mentre nel caso di tasso variabile si arriva a sfiorare l'1,2%. Così, secondo alcune elaborazioni del sito specializzato mutuonline.it considerando un

finanziamento di 120 mila euro per una casa da 200 mila, la migliore offerta a 20 anni a un tasso fisso è al 2,6%, con tasso effettivo 2,85% e una rata di 642 euro al mese, mentre a un tasso variabile si scende all'1,31%, con un costo mensile di 565 euro. Nel trentennale il miglior tasso variabile invece è all'1,48% con rata iniziale a 411 euro, per il fisso i tassi sono uguali

al ventennale (480 euro al mese).

## Meno costi in bolletta

Intanto, l'arrivo del primo periodo freddo d'autunno potrebbe già consentire di sfruttare l'ultimo scampolo di ecobonus 2015, concentrandosi sul proprio impianto termico e verificando costi ed efficienza in bolletta. Una prospettiva di investimento che potrebbe anche portare a cambiare la caldaia tradizionale con una più efficiente garantendosi in funzione del tipo di intervento (ristrutturazione o riqualificazione energetica) una detrazione del 50 o del 65% della spesa sostenuta. Il dato di partenza è la caldaia a condensazione, un sistema cioè che consente di recuperare il calore dei gas di scarico e trasformarlo in nuova energia, sfruttando al meglio il potenziale del combustibile e ottenere rendimenti e risparmi più elevati. Un esempio: una caldaia a condensazione viene considerata una soluzione affidabile soprattutto nel confronto fra costo è resa.

I risparmi, inoltre, sono praticamente immediata e in media si aggirano intorno al 20%. Per una famiglia che vive in una casa di 100 metri quadri, in zona climatica non calda, e spende 1.500 euro di gas, l'investimento che in condizioni normali è pari a circa 2.500 euro, tutto compreso, usufruendo della detrazione al 50%, può rientrare in 4-5 anni. Detrazioni che formalmente scadono il 31 dicembre prossimo.

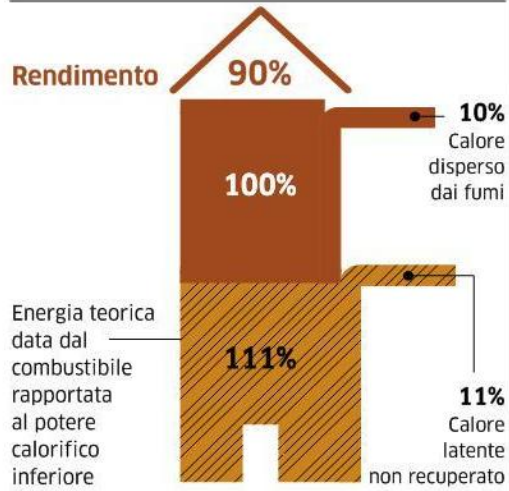


## Focus Casa

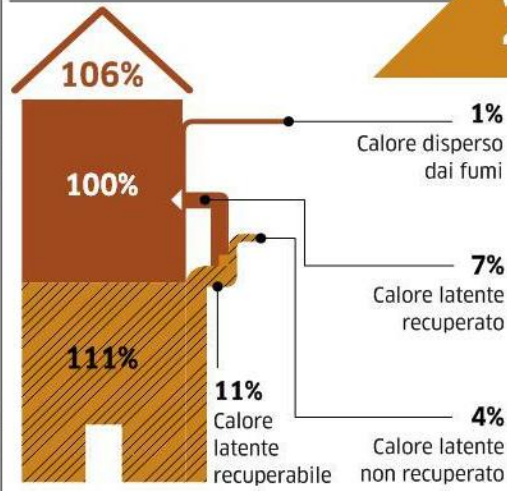
## Le nuove misure

### Investire in efficienza

#### CALDAIA TRADIZIONALE



#### CALDAIA A CONDENSAZIONE



**20%** RISPARMIO MEDIO SUI CONSUMI

#### IPOTESI DI CONSUMO

100 mq in zona mediamente fredda

1.500 euro di gas all'anno (riscaldamento e acqua calda)



CON BONUS FISCALE 50%



CON ECOBONUS DEL 65%

Tempo di ammortamento



Investimento



### Quanto rende il mattone

Ipotesi con aliquota standard: IMU 7,6 per mille e TASI 1 per mille

	Piccola città	Grande città
Costo d'acquisto	200.000 €	380.000 €
Affitto lordo	5.200 €	12.000 €
IMU	901 €	1.714 €
TASI	107 €	203 €
Cedolare secca	1.109 €	2.258 €
Spese condominiali	1.200 €	1.500 €
Entrata netta	1.883 €	6.315 €
Redditività %		
Aliquote standard	<b>0,9%</b>	<b>1,7%</b>
Aliquote maggiorate	<b>0,8%</b>	<b>1,5%</b>

Fonte: Il Sole24ore

centimetri



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.