

Iniziativa in piazza contro la riforma degli estimi voluta dal governo

# Catasto, allerta 1<sup>a</sup> casa

## Isee e Imu: incontri per spiegare cosa cambia

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Nel corso del mese di aprile, Confedilizia aggiungerà un altro strumento ai tanti che sta già utilizzando per contrastare la revisione del catasto contenuta nel disegno di legge delega per la riforma fiscale. Saremo in piazza in diverse città d'Italia per spiegare che cosa prevede il famigerato articolo 6, perché è pericoloso, quali partiti lo osteggiano, quali lo sostengono, quali propongono una soluzione di compromesso (ad esempio, approvare il comma 1 ma non il comma 2).

Inviteremo a prestare attenzione al tema, in particolare, coloro che finora se ne sono disinteressati, ritenendo di essere al riparo da qualsiasi rischio: i proprietari, o i prossimi acquirenti, della sola casa di abitazione.

Spiegheremo loro che anche per la prima casa deve scattare l'allerta, per almeno tre ordini di ragioni. Prima: i dati catastali influenzano l'in-

dicatore della situazione economica equivalente (Isee), attraverso il quale i cittadini accedono, a condizioni agevolate, alle prestazioni sociali o ai servizi di pubblica utilità.

Tra i parametri con i quali viene determinata la situazione economica del nucleo familiare del richiedente la prestazione o il servizio rientra, infatti, il valore catastale degli immobili di proprietà, prima casa inclusa.

Maggiore è il valore catastale di quest'ultima, dunque, minore possibilità vi è di ottenere la prestazione o il servizio.

Seconda: sui dati catastali si fondano i tributi sulle compravendite, in particolare l'imposta di registro.

Maggiore è il valore catastale dell'immobile, maggiore è l'imposta da pagare al momento del suo acquisto.

Terza: l'Imu colpisce attualmente le abitazioni principali (le cosiddette prime case) solo se sono considerate di lusso.

Con l'attuale catasto, han-



no questa connotazione le unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Al proposito, va considerato che: a) con i nuovi inquadramenti catastali, le modalità di individuazione delle abitazioni considerate di lusso potrebbero portare a risultati molto diversi dagli attuali, con l'inclusione nella tipologia di lusso di un numero maggiore di unità immobiliari; b) la Commissione europea, oltre a raccomandare all'Italia di aggiornare il catasto al fine di compensare con maggiore tassazione sugli immobili una minore imposizione sul lavoro, ha suggerito anche di reintrodurre l'Imu sull'abitazione principale in via generalizzata.

Insomma, l'intervento sul catasto previsto dal governo è un rischio per tutti. Facciamoci sentire.



L'organizzazione della proprietà immobiliare  
www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'

Ufficio stampa  
della Confedilizia

## Entrate: l'agevolazione prima casa non si può negare a chi ha già acquistato un immobile poi sequestrato o inagibile

La titolarità di un'abitazione, già acquistata con l'agevolazione «prima casa» ma oggetto di decreto di sequestro ex art. 253 c.p.p. e di dichiarazione di inagibilità da parte dell'Autorità competente in quanto «sono venuti meno i requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e privata», non osta all'applicazione del beneficio anzidetto su un nuovo acquisto, in presenza delle altre condizioni richieste dalla legge. È quanto ha affermato l'Agenzia delle entrate con il «Principio di diritto» n. 1 del 17.3.2022.

L'Agenzia ha rammentato nel documento alcune delle condizioni richieste dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131/86 per accedere all'agevolazione prima casa, che consente di applicare, agli atti di trasferimento a titolo oneroso di abitazioni «non di lusso» (diverse da A/1, A/8 o A/9): l'imposta di registro al 2% (e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna) se l'atto sconta l'imposta di registro proporzionale; l'Iva al 4% (e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro cia-

scuna) se si tratta di atti «soggetti ad Iva» (ai sensi dell'art. 40 del d.p.r. n. 131/86).

L'amministrazione finanziaria, in special modo, ha colto l'occasione per ricordare che l'agevolazione può trovare applicazione a condizione che: nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare; nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare; nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare; nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

Dunque, costituiscono condizioni sostitutive al beneficio «prima casa», tanto la titolarità di un'altra casa di abitazione nello stesso comune in cui si trova il nuovo acquisto, quanto

la titolarità di un'altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni, indipendentemente dal luogo in cui essa è ubicata.

Occorre altresì precisare che la norma non esclude, in maniera assoluta, che un soggetto possa applicare più volte l'agevolazione, ma esclude che il contribuente possa nuovamente godere del beneficio se è ancora titolare di diritti reali sull'immobile già acquistato con l'agevolazione. Pertanto, se egli vende l'immobile agevolato (anche entro 1 anno dal nuovo acquisto ex comma 4-bis nella Nota II-bis citata), può comprarne un altro con il beneficio.

L'Agenzia ha rilevato inoltre che il beneficio non può essere negato ove si realizzi un impedimento oggettivo, assoluto, indipendentemente dal contribuente, che non gli consenta di usare come abitazione l'immobile già acquistato con l'agevolazione.

Pertanto, hanno concluso le Entrate, se l'immobile acquistato fruendo dell'agevolazione «prima casa» sia stato oggetto «di un decreto di sequestro ai sensi dell'articolo 253 c.p.p. e di dichiarazione di inagibilità da parte dell'Autorità competente in quanto «sono venuti meno i requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e privata, è possibile beneficiare dell'agevolazione in argomento per l'acquisto di un nuovo immobile fino a quando permanga la dichiarazione di inagibilità dell'immobile «pre posseduto», indisponibile per il proprietario».

## DALL'1 APRILE

### Bonus fiscali, portale unico Enea per i dati

Dall'1 aprile 2022, è operativo il nuovo portale [bonusfiscale.enea.it](https://bonusfiscale.enea.it) dove trasmettere all'Enea i dati sugli interventi di efficienza energetica con fine lavori nel 2022 che possono beneficiare delle detrazioni fiscali. La novità di quest'anno è che si tratta di un portale unico per l'inserimento dei dati relativi sia all'ecobonus 2022 (art. 14 del D.L. n. 63/2013) per gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica sia al bonus casa (art. 16-bis d.p.r. n. 917/86) per i lavori che comportano risparmio energetico e/o utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili. L'Enea ha anche ricordato che il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati per gli interventi con data di fine lavori compresa tra il 1° gennaio 2022 e il 31 marzo 2022 decorre dalla data di messa on-line del sito (1° aprile 2022).

All'Enea devono essere inviati i seguenti dati: attraverso la sezione «Ecobonus», i dati degli interventi di riqualificazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente (incentivi del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%) e i dati degli interventi di bonus facciate quando comportano la riduzione della trasmittanza termica dell'involucro opaco (detrazione del 90% per le spese sostenute fino al 31.12.2021, del 60% per le spese sostenute dall'1.1.2022); attraverso la sezione «Bonus Casa», i dati degli interventi di risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili che usufruiscono delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie.

È possibile accedere al servizio online solo con autenticazione Spid o Cie (Carta d'identità elettronica). Inoltre, è disponibile, il servizio online «Virgilio»: l'assistente virtuale che grazie all'AI risponde ai quesiti sulle detrazioni fiscali relative agli interventi di efficienza energetica negli edifici.