

# Revisione delle rendite catastali per chi ha usato il Superbonus

► Verso l'incrocio del catasto con la banca dati delle Ape, le attestazioni di prestazione energetica. Più alta sarà la classe, maggiore il valore dell'immobile. E parte anche la caccia agli edifici fantasma

**L'INTERVENTO AVRÀ IMPATTO SULL'IMU VERSATO PER LE SECONDE E TERZE CASE RISTRUTTURATE CON IL BONUS 110%**

**SI STUDIA LA RIFORMA DELLE DETRAZIONI PER L'EDILIZIA: LEGATE AL REDDITO E LIMITATE ALLA PRIMA ABITAZIONE**

## IL FOCUS

ROMA Giancarlo Giorgetti mette le mani avanti. Non si tratterà, dice, dell'adeguamento ai valori di mercato delle rendite catastali più volte chiesto dalla Commissione europea. Ma chi, grazie ai super incentivi, ha reso più efficiente la propria abitazione, dovrà rivedere la rendita catastale. Ovviamente al rialzo. Significa che, se si tratta di una seconda o terza casa, dovrà versare più Imu ai Comuni o, in caso di compravendite, versare imposte di registro e Iva più alte. In realtà una norma in questo senso già esiste. È stata introdotta nella scorsa manovra di Bilancio per disporre che chi ha utilizzato il Superbonus, alla fine dei lavori non si dimentichi di effettuare la variazione catastale. Cosa cambierà? Una traccia è contenuta nello stesso Piano strutturale di Bilancio, dove si spiega che uno degli obiettivi sarà quello di «rendere pubblico, accessibile e integrato con il catasto l'archivio Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica». Le Ape, i documenti che attestano la classe energetica, dovrebbero «parlare» con i dati catastali. Chi ha ristrutturato casa usando i bonus edilizi migliorando la propria classe energetica, sarà tenuto (se non lo ha già fatto) a rivedere la rendita catastale del proprio immobile. Un incrocio delle banche dati che dovrebbe permettere di individuare rapidamente chi

non si è messo in regola con l'adeguamento della rendita catastale e permettere all'Agenzia delle Entrate di intervenire. Giorgetti ha spiegato anche che il condono edilizio va esattamente nel senso di questa politica di regolarizzazione. Le misure che saranno decise nella prossima Manovra, insomma, saranno in qualche modo coordinate con quelle volute dal ministro delle infrastrutture e leader della Lega, Matteo Salvini, per far emergere e regolarizzare i piccoli abusi nelle case che spesso bloccano affitti e vendite degli immobili.

## IL MECCANISMO

Oltre alla revisione delle rendite catastali per chi ha utilizzato i bonus edilizi per l'efficientamento energetico, Giorgetti ha ribadito che si andrà a caccia anche degli immobili "fantasma", quelle abitazioni che non risultano censite nel catasto. Ma le novità non dovrebbero esaurirsi qui. Allo studio del governo c'è un piano di riforma complessivo dei bonus per l'edilizia che si incrocia con l'attuazione della direttiva sulle case green che obbliga gli Stati membri dell'Unione europea a centrare determinati obiettivi di efficientamento energetico in tempi relativamente brevi. Per ora è previsto che il prossimo anno gli incentivi "ordinari" per le ristrutturazioni edilizie, scendano dall'attuale 50 per cento al 36 per cento, e il tetto massimo delle spese detrai-

bili da 92 mila a 46 mila euro. I bonus per l'efficientamento energetico, invece, sono destinati a scendere dall'attuale 70 per cento al 65 per cento. In che direzione dovrebbe andare la riforma? Alcune indicazioni le ha date direttamente il Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, durante l'assemblea di Confindustria.

## GLI STRUMENTI

Gli incentivi dovrebbero essere destinati unicamente alle prime case, mentre per le seconde e terze case ci sarebbero altri strumenti. Il Piano strutturale di Bilancio prevede anche una revisione delle norme dei condomini per evitare che la contemporanea presenza di prime e seconde abitazioni possa poi bloccare le delibere. Le detrazioni, poi, dovrebbero avere un collegamento anche con il reddito e un sostegno monetario per gli incapienti. Resta da risolvere un problema legato al Superbonus, quello dei crediti del 2023. Si tratta dell'unico anno per cui non è possibile optare per la cessione in 10 anni, resa invece obbligatoria per gli anni successivi e facoltativa per il 2022. Con il blocco delle cessioni, i contribuenti con crediti maturati nel 2023 vengono esposti, insomma, a un rischio di incapienza.

**Andrea Bassi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**I NUMERI**

**25**  
Il possibile valore complessivo in miliardi della prossima legge di Bilancio che dovrà essere varata entro la fine dell'anno

---

**18**  
I miliardi necessari per confermare anche nel 2025 le misure attualmente in vigore, dal taglio del cuneo fiscale all'Irpef ridotta

**5-6**  
In miliardi il possibile intervento sulla natalità: dall'estensione del bonus mamme agli sgravi fiscali per le famiglie con figli

---

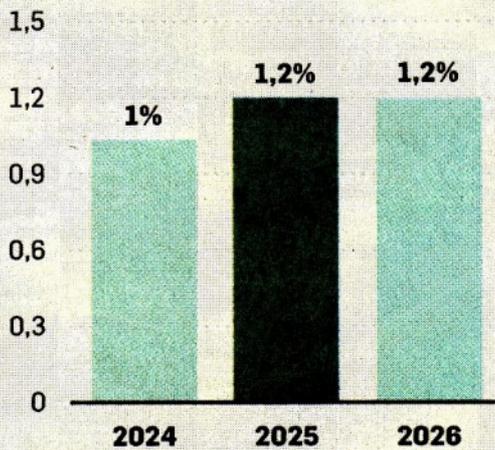
**2,8**  
L'obiettivo sul disavanzo inserito nel Psb dal governo da raggiungere nel 2026 per uscire dalla procedura di infrazione europea

**7**  
In miliardi quanto può costare un nuovo intervento in Manovra per ridurre l'Irpef al ceto medio

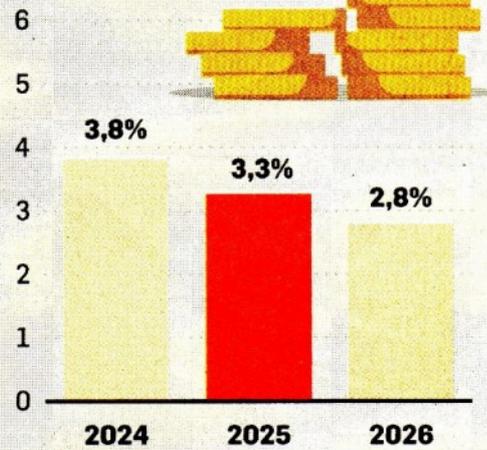
**Il Psb**

**Il Piano strutturale di bilancio**

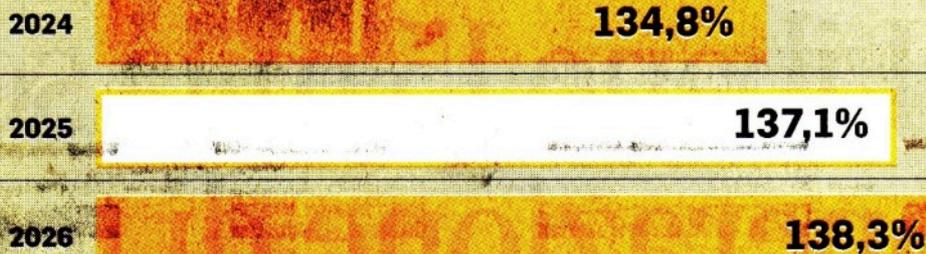
**Pil variazione anno su anno**



**Deficit/Pil**



**Debito/Pil**



Fonte: Governo

GEA-Withub