

MATTONE La stretta del governo sulle rendite catastali riaccende un faro sull'investimento più amato dagli italiani. Che può ripartire con il calo dei tassi dei finanziamenti

CASA CAMBIA

Tasse, mutui e prezzi: i nuovi calcoli da fare sugli immobili



MATTONE/1 La stretta del governo sulle rendite catastali avrebbe conseguenze non solo sull'Imu ma anche su Isee, imposte di successione, donazioni e compravendite. Ecco quando scatta l'aumento della classe. Però il rincaro non dovrebbe essere automatico

La casa si fa più cara

di **Teresa Campo**
e **Rossella Savojardo**

Pù Imu e imposte sulla casa? Stando a quanto spiegato dal ministro dell'Economia Gianfranco Giorgetti, il governo è a lavoro su una stretta che punterebbe alla revisione delle rendite catastali per chi ha usufruito del Superbonus, ma non solo. La misura avrebbe nel mirino le circa 2 milioni di case fantasma e quelle, su quasi 500 mila che hanno usufruito del Superbonus, per le quali non è stata effettuata la comunicazione di variazione catastale a fine lavori. Rispetto a quella che era sembrata inizialmente l'intenzione di introdurre un meccanismo automatico di aumento della rendita per tutti coloro che hanno beneficiato dei crediti, adesso l'ipotesi riguarda un rafforzamento dei controlli per chi non ha aggiornato le rendite.

Già da anni esistono norme che prevedono che dal momento in cui un proprietario esegue dei lavori sul proprio immobile, a determinate condizioni, bisogna presentare una revisione dei valori catastali. «In un primo momento, l'interpretazione della norma lo riteneva necessario solo quando si aveva un amplia-

mento dell'unità immobiliare, modifiche interne dei vani, apertura di porte o finestre e cambio di destinazione d'uso», spiega Matteo Carfagnini, partner dello studio Foglia & Partners. Nel 2006 l'Agenzia del Territorio ha precisato che è necessario modificare la rendita in tutti i casi in cui, ad esito dei lavori, l'immobile aumenti il proprio valore almeno del 15%. «In relazione ai fabbricati oggetto di Superbonus, inoltre, con la legge di bilancio del 2024 è stata inserita una norma che avrebbe dovuto già portare l'Agenzia delle Entrate ad aumentare i controlli sugli immobili oggetto di questi interventi, ma questo sembra non esser avvenuto», aggiunge Carfagnini.

Nella pratica oggi la comunicazione di variazione di classe è rimessa al buon senso del contribuente e dei professionisti che lo assistono nei lavori. Secondo l'analisi sull'economia sull'evasione fiscale del Ministero dell'Economia sono però circa 5 i miliardi che sfuggono all'Imu. Da un punto di vista tecnico, gli esperti spiegano che se i lavori hanno come oggetto manutenzioni ordinarie e straordinarie (cambio del pavimento o ristrutturazione del bagno ad esempio), questi non sono tali da richiedere

l'aggiornamento della rendita. La creazione di nuovi vani, il capotto termico o l'aumento della prestazione energetica dell'immobile sono invece tutte circostanze che dovrebbero comportare la revisione della rendita. Bisogna ricordare che, se si fa riferimento alle normative esistenti, lo scatto della rendita non è solo legato al Superbonus ma in generale all'aver fatto dei lavori di ristrutturazione. Non tutti i lavori però che hanno dato diritto al Superbonus, all'Econobus o al Bonus ristrutturazioni automaticamente comportano una modifica della rendita.

«Per questo motivo sarà fondamentale capire se, anche a fronte delle lettere di compliance che dovessero arrivare dall'Agenzia per richiedere l'adeguamento della rendita ai contribuenti che non lo hanno ancora fatto, la norma prevederà o meno un aggior-



namento d'ufficio del valore in caso di mancata risposta o mancato adeguamento. Il meccanismo», spiega Carfagnini, «non dovrebbe essere automatico, ma l'ufficio dovrebbe prima verificare concretamente la necessità di aggiornare la rendita caso per caso sulla base dei lavori eseguiti. L'uso di un processo automatico rischierebbe di annodare il sistema, portando all'emissione di un elevatissimo numero di atti potenzialmente illegittimi, con un conseguente aumento significativo del contenzioso».

Ciò che è certo è che la norma avrebbe un impatto su diverse imposte. A essere interessata non sarà solo l'Imu (che si paga solo sulle seconde case e sulle prime case di lusso, mentre la stragrande maggioranza dei lavori realizzati soprattutto con i bonus riguardano prime case), ma

anche le compravendite immobiliari tra privati (di immobili abitativi) perché le imposte di registro si basano sulla rendita catastale. L'aumento della rendita fa scattare anche maggiori imposte sulle successioni e le donazioni degli immobili, perché anche in questo caso il valore dell'immobile ceduto si basa sul valore catastale. A essere intaccato è anche l'aumento dei valori degli immobili nel modello Isee, il quale basa vari coefficienti proprio sul valore immobiliare derivante dalla rendita catastale.

Quanto al possibile impatto sul settore immobiliare, la norma non dovrebbe avere risvolti se non ipoteticamente sul mercato delle seconde case, che però, a fronte di un aumento dell'Imu, si potrebbero rivalere con l'incremento dell'affitto. Dopo l'anno nero dei tassi alti, il real estate mostra adesso sintomi di ripresa

in termini di compravendite, mentre i prezzi continuano a reggere. Con i costi delle nuove costruzioni alle stelle, l'opzione di riqualificare l'usato prende sempre più piede, portando l'immobile a rivalutarsi anche del 20% in caso di lavori strutturali. Il viceministro all'Economia Maurizio Leo ora sembra disposto a portare avanti l'ipotesi di tornare a un bonus ristrutturazione al 50%. In un settore che si dovrà progressivamente indirizzare verso le normative europee sulle case green, gli incentivi in ogni loro forma potrebbero in effetti avere un'importanza strategica, seppur a fronte di un corretto adeguamento delle classi degli immobili una volta rivalutati e di un appropriato sistema di controlli e sanzioni. (riproduzione riservata)

LO SPECCHIETTO DEL CARO RENDITE

<p>Chi riguarda la proposta dei controlli sulla revisione delle rendite catastali?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Case fantasma (immobili mai dichiarati al catasto) ● Chi ha usufruito di Superbonus e Bonus edilizi senza comunicare la variazione di rendita catastale a fine lavori 	<p>Quali imposte verrebbero impattate dall'aumento di classe?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Imu (su seconde case e su prime case di lusso) ● Imposte di successione e donazione immobiliari ● Imposte di registro per le compravendite immobiliari tra privati ● Aumento dei valori degli immobili nel modello Isee
<p>Quali lavori fanno scattare l'aumento di classe?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Modifiche interne che determinino una modifica dei vani, apertura di porte o finestre, efficientamento termico e cambio di destinazione d'uso ● Lavori che fanno scattare un aumento del valore almeno del 15% (non dovrebbero rientrare manutenzioni ordinarie e straordinarie come cambio del pavimento o ristrutturazione del bagno. Non tutti i lavori che hanno dato diritto al Superbonus, all'Econobus o al Bonus ristrutturazioni automaticamente comportano una modifica della rendita) 	<p>A quanto ammonterà l'aumento della rendita catastale?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● L'aumento dipenderà dalla città e dalle caratteristiche dell'immobile ● Le variazioni possono andare dal 16% al 20% per una sola classe ● E superare anche il 40% per due classi

Fonte: elaborazione Milano Finanza, Foglia & Partners

Withub