

Riqualificazione architettonica ed energetica, nuovi bonus in arrivo

È legge la Delega Fiscale, via libera definitiva alla riforma del Catasto e a nuove forme di fiscalità a sostegno della green economy

di Paola Mammarella

g+1 2 Tweet 16 Consiglia 81

Letto 2573 volte

28/02/2014 - È legge la **Delega Fiscale**. La Camera ha approvato in via definitiva la norma quadro sulla cui base il Governo dovrà programmare dei bonus fiscali per la riqualificazione architettonica degli edifici e la loro messa in sicurezza, adottare la riforma del Catasto e prevedere una fiscalità agevolata per la green economy.



Incentivi per la riqualificazione degli edifici

L'Esecutivo adotterà un decreto per introdurre una serie di agevolazioni fiscali che incentivino gli interventi di adeguamento degli immobili alla normativa in materia di sicurezza e di riqualificazione energetica e architettonica.

Come **già ipotizzato**, le misure incideranno probabilmente in modo strutturale sul sistema di incentivazione degli interventi di **ristrutturazione** e **riqualificazione energetica**, che si è finora basato su misure a tempo determinato, prorogato di anno in anno.

Al momento, infatti, le riqualificazioni energetiche e le ristrutturazioni sono incentivate rispettivamente con una detrazione fiscale del 65% e del 50%. Il livello di queste aliquote resterà tale fino al 31 dicembre 2014 e poi scenderà nel 2015 rispettivamente al 50% e 40%, mentre tornerà al 36% a partire dal 2016.

Grande soddisfazione a riguardo è stata espressa dal Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori (**Cnappc**), che nella norma vede la fine degli interventi fiscali di brevissimo termine e l'inizio di un impegno strutturale dello Stato nel campo della messa in sicurezza degli edifici e del risparmio energetico.

Secondo il Cnappc, inoltre, il fatto che il Legislatore abbia anche posto l'accento sulla **riqualificazione architettonica** degli immobili è un ulteriore stimolo a proseguire sulla strada di realizzare una architettura vicina alle reali esigenze dei cittadini, espressione della cultura del Paese e del bello che esso da sempre sa esprimere

Riforma del Catasto

Notizie correlate



05/02/2014
Ecobonus e incentivi per l'edilizia verso la stabilizzazione



22/01/2014
Riqualificazione energetica e architettonica, in arrivo incentivi



25/09/2013
Catasto, approvata la sostituzione dei vani coi metri quadri



09/11/2012
Riforma Catasto, chiesta disciplina transitoria



20/04/2012
Delega fiscale, le novità per le rinnovabili



17/04/2012
Delega fiscale: riforma del catasto e novità per i professionisti



21/03/2012
Riforma catasto: il valore degli immobili si baserà su superficie, qualità edilizia e localizzazione

Norme correlate

Bozza non ancora in vigore 04/02/ 2014 n. 1058

Disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita. C. 282 Causi, C. ...

metri quadri, condizioni e localizzazione degli immobili saranno determinanti per la stima del valore catastale, che dovrà allinearsi al valore di mercato.

Nel decreto che sarà adottato dal Governo, il **valore patrimoniale** sarà determinato sulla base dei **valori di mercato al metro quadrato** per tipologia immobiliare. A

questo valore verranno applicati dei coefficienti che terranno conto delle caratteristiche edilizie dell'immobile, come ad esempio la presenza di scale, l'anno di costruzione, il piano e l'esposizione, ma anche della sua localizzazione. Il risultato sarà un algoritmo che, moltiplicato per i metri quadri, rilevati secondo la metodologia catastale, darà il valore patrimoniale dell'immobile. In generale, questo vale per **unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria** (gruppi A, B e C, come abitazioni, uffici, biblioteche, magazzini sotterranei, negozi, stabilimenti balneari, tettoie e autorimesse).

Per determinare il valore delle **unità immobiliari a destinazione catastale speciale** (gruppo D in cui rientrano opifici, capannoni industriali, alberghi) si userà invece un sistema di stima diretta grazie all'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale. Nel caso in cui non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato, si userà il criterio reddituale o, per gli immobili strumentali, quello del costo.

La **rendita catastale** sarà calcolata sulla base dei redditi da locazione medi. Il valore delle locazioni al metro quadro, cui deve essere applicata una riduzione per le spese di manutenzione e gli adeguamenti tecnici, verrà moltiplicato per la superficie e il risultato sarà il valore della rendita.

I valori patrimoniali e le rendite dovranno essere **adeguati periodicamente** in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento.

Per le **unità immobiliari di interesse storico e artistico** dovranno invece essere studiate riduzioni dei valori patrimoniali e delle rendite che tengano conto dei più gravosi oneri di manutenzione e conservazione, del complesso dei vincoli legislativi per la destinazione, l'utilizzo e il restauro.

Gli **immobili colpiti da calamità naturali** potranno usufruire di tasse ridotte in considerazione delle condizioni di inagibilità o della loro inutilizzabilità.

Per facilitare le operazioni, il territorio sarà suddiviso in **microzone** e verranno individuati immobili-tipo. Saranno inoltre introdotte nuove mappe catastali sovrapposte ai rilievi aerofotogrammetrici.

I **Comuni** avranno un ruolo di primo piano nella definizione delle nuove rendite e nella lotta contro la presenza di immobili non censiti o abusivi. Sono infatti previsti incentivi per gli enti locali che contribuiranno all'emersione dei fabbricati sconosciuti al Catasto.

Green Economy

Il Governo dovrà introdurre nuove forme di fiscalità in grado di indirizzare il mercato verso modi di consumo e di produzione sostenibili. I decreti dovranno inoltre rivedere la disciplina delle accise sui prodotti energetici e sull'energia elettrica. Il maggior gettito che ne deriverà sarà investito per la riduzione della tassazione sui redditi e sul lavoro generato dalla green economy, ma anche nell'innovazione delle tecnologie e nella diffusione di prodotti a basso contenuto di carbonio.

Irap e professionisti

L'Esecutivo dovrà chiarire se e quando i professionisti devono pagare l'Irap, imposta regionale sulle attività produttive. A tal fine dovrà spiegare in modo esauriente cosa si intende per autonoma organizzazione, che al momento è la condizione che fa scattare il pagamento dell'imposta.