

Agevolazioni. Bonus per chi lavora dove si trova l'immobile a fronte dell'obbligo di trasferirsi in 18 mesi

Nuova chance per la prima casa

Se non si cambia città, l'integrazione del rogito salva lo sconto

Angelo Busani

■ Chi compra la "prima casa" ma non risiede nel Comune in cui è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato, può beneficiare dell'agevolazione a condizione che:

■ nel rogito, dichiarare l'intenzione di **trasferire la residenza** in quel Comune e poi la trasferisca effettivamente entro 18 mesi dal rogito;

■ svolga la propria **attività professionale nel Comune** ove è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato; in questo caso la legge non richiede alcuna specifica dichiarazione nel rogito

IL PUNTO

Con la risposta a un'interrogazione si allargano le opportunità messe a disposizione di chi acquista un immobile

d'acquisto, anche se è ovvio che la ubicazione lavorativa dell'acquirente deve essere comunque esplicitata, al fine di consentire la tassazione dell'atto con l'aliquota agevolata.

Se dunque sia stata scelta la prima strada, e il rogito pertanto contenga l'espressione dell'intenzione di trasferire la residenza entro **18 mesi**, e se poi il contribuente non voglia o non possa più effettuare il trasferimento della sua residenza, questi può, entro il diciottesimo dal rogito, beneficiare ugualmente dell'agevolazione se, mediante un atto integrativo del rogito, attesti che, alla data del rogito, egli in effetti svolgeva propria **attività lavorativa** nel Comune dove è ubicata la casa di acquisto agevolato.

Non è questo il risultato di una modifica alla legislazione sull'agevolazione "prima casa", ma l'esito di una risposta che il ministero dell'Economia ha fornito nel **question time** n. 5-1109 presso la Commissione VI Finanze

della Camera dei Deputati (interroganti Carla Ruocco e altri).

Nell'interrogazione parlamentare si è posto anzitutto l'accento sulla sentenza n. 3457/2016 della Cassazione, con la quale è stata «stabilita l'obbligatorietà della dichiarazione nell'atto di acquisto della volontà di trasferirsi nel luogo di lavoro al fine di poter usufruire della agevolazione in argomento». In base a questa premessa, gli interroganti hanno chiesto che l'agevolazione "prima casa" venga garantita anche a coloro che, dopo aver dichiarato, nel contratto d'acquisto, l'intenzione di trasferire la propria residenza nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato, non trasferiscano in effetti la propria residenza, ma «sia inequivocabilmente dimostrato che in quel medesimo Comune gli stessi svolgevano la propria attività lavorativa autonoma o dipendente».

Il ministero ha dato quindi credito a questa tesi, con l'unica precisazione che il contribuente deve, entro 18 mesi dal rogito, «**rettificare la dichiarazione** resa in atto, indicando di svolgere la propria attività lavorativa nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato». Questo atto "di rettifica" deve essere «redatto secondo le medesime formalità giuridiche dell'originario atto di acquisto e registrato» e «impedirà il verificarsi della decadenza qualora risulti verificato che il contribuente svolge la propria attività nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato».

Questa **leggera apertura** a favore del contribuente può forse essere la premessa per un ulteriore passaggio interpretativo: se l'agevolazione spetta a chi risiede e a chi lavora in un certo Comune nonché a chi va ad abitare in un dato Comune entro 18 mesi dal rogito, perché non riconoscerla anche a chi va a lavorare in un certo Comune senza mettersi la propria residenza?

La revisione casa per casa

Richieste di regolarizzazione catastale notificate dai Comuni



L'audizione delle Entrate. Più interesse per i nuovi stradari, ormai quasi completati

I Comuni usano poco il Catasto

Saverio Fossati

■ L'Agenzia è pronta alla riforma del Catasto (se mai si farà). Lo ha detto Franco Maggio, direttore centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare, all'audizione di ieri alla commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale.

Nell'audizione è stato offerto un quadro complessivo delle attività delle Entrate nel settore catastale. Ma l'accento è stato messo anche su alcuni aspetti meno conosciuti e legati, appunto, al federalismo fiscale: primo tra tutti quello dell'attività di **revisione delle rendite catastali**, che sono alla base del calcolo dell'Imu, promossa dai Comuni in base ai commi 335 e 336 della legge 311/2004.

Nel bilancio finale al 31 dicembre 2016 colpisce il diverso successo delle due norme. Il comma 335, che prevede una revisione massiva su interi quartieri (chiamati tecnicamente **microzone**) dove lo scarto medio tra i valori di mercato e quelli catastali sono eccessivi, è stato utilizzato poco: a fronte di un potenziale di 1.725

Comuni con più di tre microzone (corrispondenti a circa 8.000 microzone totali) e circa 399 Comuni in cui l'analisi dei parametri ha rilevato la presenza di microzone "anomale" (650), le attività di riclassamento degli immobili a richiesta dei singoli Comuni hanno riguardato solo 17 città, per un totale di 38 microzone revisionate. Vero è che ci sono anche (in parte) i centri storici di Milano e Roma e che ci sono stati incrementi di rendite catastali per 184 milioni in più (il che vuol dire almeno 100 milioni in più di Imu, al netto delle esenzioni per abitazioni principali) ma lo strumento è stato ampiamente sottoutilizzato. Del resto i Comuni si sono trovati ad affrontare contenziosi, da cui sono però usciti spesso vittoriosi.

Molto più interesse ha suscitato il comma 336, che invece prevede la procedura di revisione puntuale dei classamenti «incoerenti» a seguito di **interventi edilizi sull'unità immobiliare**. Spesso, infatti, chi ristruttura non lo comunica al Catasto, così la rendita non cambia e il Comu-

ne ci perde l'incremento dell'Imu. In questo caso, dato che i municipi sanno benissimo chi ha fatto interventi migliorativi, sono state trattate circa 108.500 richieste di regolarizzazione catastale notificate ai soggetti interessati e per circa il 63% degli immobili si è accertata la necessità di procedere a un aggiornamento catastale che ha determinato un incremento della rendita complessiva di circa 191,5 milioni di euro (quindi almeno 100-120 milioni di Imu in più).

Maggio ha poi illustrato il problema del **tax gap immobiliare**, ammettendo che per gli immobili ante 2006, a causa soprattutto della volturazione carente, rimangono pesanti disallineamenti.

Sull'**Archivio nazionale degli stradari** e dei numeri civici Maggio ha ricordato i risultati raggiunti: a fine 2016 7.141 Comuni avevano completato le attività di verifica e certificazione dei toponimi e dei numeri civici e 6.397 potevano già accedere alle funzioni per l'aggiornamento.