

I focus di CONFEDILIZIA

N. 2 del 23 gennaio 2026

FISCO E IMMOBILI

IMU

Casa non più "signorile": sì al declassamento catastale

Un appartamento iscritto in catasto come "signorile" può essere declassato se non ha nei fatti alcun carattere di signorilità. Lo ha stabilito la Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Piemonte con la sentenza n. 627 del 25.8.2025.

Preliminarmente i giudici si premurano di rilevare come non vi siano dei precisi criteri legislativi per il classamento catastale dei beni immobili, non potendo farsi riferimento "alla prassi amministrativa o, peggio, all'orientamento dei cosiddetti «pratici» ovvero a cataloghi di principi e criteri dalla non sempre palese origine", pena la violazione dell'art. 23 e dell'art. 53 della Corte costituzionale.

Nel merito la sentenza evidenzia che l'immobile oggetto del contenzioso è collocato in un'area semicentrale della città, "con valori medi di mercato inferiori ad altre zone di pregio". Inoltre "le parti comuni (cortili, androne e scala), oltre ad essere state realizzate con materiali non di pregio e con dimensioni ormai inadeguate, non furono mantenute nel corso del tempo tanto da avere dotazioni tecnologiche obsolete (con i due ascensori non a norma per i disabili motori)". Ancora, "le caratteristiche interne dell'abitazione, sia per quanto attiene la distribuzione e l'ampiezza dei vani, che degli infissi, dei serramenti e dei pavimenti, sono coeve alla costruzione dell'immobile e quindi non più attuali" e "l'appartamento è contraddistinto da bassa efficienza energetica (tanto che la relativa classe è la F ossia, con consumi elevati e prestazioni inferiori alla media)". Si tratta, poi, di "un edificio senza alcun garage, nessun servizio di portineria, nessun giardino o ampi spazi comuni" nonché "di unità immobiliare di superficie inferiore a 250 metri quadri priva di finiture di pregio, costruita negli anni '50 del secolo scorso (e quindi non si tratta di un immobile consono alle richieste della fascia superiore di mercato)".

Sulla base degli elementi di comune esperienza – concludono i giudici – "non si può certo affermare che quella in parola è unità immobiliare di tipo signorile (e quindi da iscrivere nella categoria catastale A/1)".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

Il terreno occupato paga l'Imu

IMU

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 33227 depositata il 19.12.2025, ha ribadito – in relazione a due aree edificabili prima occupate dal Comune per la realizzazione di opere di riqualificazione urbana e solo successivamente trasferite in proprietà ad una società – che il proprietario del terreno deve pagare l'Imu anche se l'area è occupata. E ciò in quanto esiste un consolidato, e risalente, orientamento interpretativo della Corte di Cassazione per il quale, sia con riguardo alla normativa Ici sia con riguardo a quella Imu, "la nozione di possesso (richiamata ai fini della definizione del presupposto d'imposta) non può essere identificata con la mera disponibilità (sia pur per detenzione qualificata) del bene ma deve essere letta in correlazione alla definizione normativa del soggetto passivo di imposta, così che il possesso rilevante deve identificarsi con situazioni giuridiche soggettive aventi carattere reale e possessore, in tale contesto normativo, è pertanto il proprietario o il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile".

Di conseguenza "l'occupazione temporanea di urgenza, così come la requisizione, non privano il proprietario del possesso del bene fino a quando non intervenga l'ablazione del bene stesso, proprietario che (così) rimane soggetto passivo dell'imposta ancorché l'immobile sia detenuto dall'occupante (v., *ex plurimis*, Cass., 19 ottobre 2016, n. 21157; Cass., 27 settembre 2016, n. 19041), a meno che, in ragione dell'immissione in possesso del bene, non ne sia conseguita la sua irreversibile trasformazione a seguito della realizzazione dell'opera pubblica, atteso che «in tema di conservazione del possesso o della detenzione 'solo animo', è necessario che il possessore (o il detentore) abbia la possibilità di ripristinare il contatto materiale con la cosa quando lo voglia, con la conseguenza che qualora tale possibilità sia di fatto preclusa da altri o da un'obiettiva situazione dei luoghi, il solo elemento intenzionale non è sufficiente per la conservazione del possesso (o della detenzione)".

Detrazioni per interventi edilizi

AGEVOLAZIONI FISCALI

La legge di bilancio 2026 (art.1, comma 22, l. 30.12.2025, n. 199) ha prorogato di un anno le agevolazioni fiscali per l'edilizia (bonus casa, ecobonus, sismabonus) come articolate nel 2025 e il bonus mobili.

Non è stato prorogato il bonus potenziato (aliquota al 75%) per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Restano fermi i limiti legati al reddito complessivo del contribuente.

Secondo la Confedilizia il rinnovo annuale è una misura positiva, ma occorre fare di più e cioè stabilire un quadro certo e stabile degli incentivi per almeno i prossimi 10 anni.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

Comunicazione all'Enea per i lavori conclusi nel 2026

Dal 22.1.2026 è operativo il portale aggiornato *bonusfiscali.enea.it* per la trasmissione dei dati all'Enea relativi agli interventi che accedono alle detrazioni fiscali di ecobonus (l. n. 296/2006 e art. 14 del d.l. n. 63/2013) e bonus casa (art. 16-bis del d.p.r. n. 917/1986 e art. 16 del d.l. n. 63/2013).

Il conteggio dei 90 giorni per la trasmissione dei dati decorre dal 22.1.2026:

- per gli interventi conclusi tra l'1.1.2026 e la data anzidetta di messa *on-line* del portale;
- per i lavori conclusi nel 2025 ma con parte delle spese da detrarre sostenute nel 2026.

Si ricorda che si può accedere al servizio *on-line* solo autenticandosi tramite SPID di persona fisica o CIE e che per eventuali quesiti tecnici, l'Enea ha da tempo attivato l'assistente virtuale Virgilio, disponibile sul portale dell'Ente per l'efficienza energetica, alla sezione dedicata alle detrazioni fiscali.

Novità bonus mobili per il 2026

È disponibile sul sito Internet della Confedilizia la guida "bonus mobili ed elettrodomestici" redatta dall'Agenzia delle entrate e aggiornata dalla stessa anche con le novità previste dalla legge di bilancio 2026.

La manovra di quest'anno ha infatti ulteriormente prorogato per il 2026 tale bonus per l'acquisto di mobili nuovi e grandi elettrodomestici destinati ad arredare un immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio alle stesse condizioni dello scorso anno: detrazione al 50% su un tetto di spesa massimo pari a 5.000 euro da portarsi in detrazione in 10 rate annuali di pari importo.

Nella sezione "I quesiti più frequenti" della guida, l'Agenzia delle entrate, in merito al quesito "Ho sostituito la caldaia, posso usufruire dell'agevolazione per l'acquisto di mobili?", ha precisato: "Sì, la sostituzione della caldaia rientra tra gli interventi di 'manutenzione straordinaria'. Per poter fruire del bonus mobili è necessario, comunque, che la caldaia rientri tra le tipologie ancora ammesse alla detrazione per recupero del patrimonio edilizio e che ci sia un risparmio energetico rispetto alla situazione preesistente. Si ricorda, infatti, che dal 2025 non sono più detraibili le spese per gli interventi di sostituzione (o di nuova installazione) degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili".



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Modifiche alla tassazione delle locazioni brevi

La legge di bilancio 2026 (art. 1, comma 17, l. 30.12.2025, n. 199) ha limitato, a partire dall'1.1.2026, l'applicazione del regime della cedolare secca per gli immobili per i quali sono stipulati contratti di locazione breve ("contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare") esclusivamente a due immobili (anziché ai quattro previsti dalla normativa precedente), disponendosi pertanto che dal terzo immobile (anziché dal quinto), l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale.

Di conseguenza, a seguito delle modifiche introdotte:

l'aliquota del 21% resta in ogni caso applicabile al primo immobile (scelto dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi); al secondo immobile si applica l'aliquota del 26%.

Qualora si "destinino" 3 immobili alle locazioni brevi, il reddito da locazione viene considerato reddito d'impresa e di conseguenza si dovrà aprire la partita Iva e i connessi adempimenti conseguenti allo svolgimento dell'attività di locazione in modo imprenditoriale.



Confedilizia – Confederazione italiana proprietà edilizia – è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.