

## Visura catastale e bonus 110%: guida completa all'utilizzo

Pubblicato: Venerdì 10 Settembre 2021



L'**ecobonus 110%** è certamente una delle misure più in vista del **Decreto Rilancio**. Si tratta – come è ormai noto – del **bonus 110%** che interessa tutti i lavori di ristrutturazione che rientrano tra i cosiddetti interventi trainanti, definiti dal legislatore stesso e che vanno a migliorare una struttura edilizia in termini di **efficientamento energetico** e resistenza antisismica.

### Ecobonus: quali interventi possono essere fatti?

All'interno dei bonus relativi a questi interventi trainanti, se ne possono citare alcuni più specifici, in relazione al tipo di lavoro da eseguire:

- Il **bonus climatizzatore**, relativo, appunto, alla sostituzione di un vecchio impianto di climatizzazione invernale con un impianto centralizzato adatto a riscaldamento e raffreddamento dell'ambiente. L'intervento legato al **bonus condizionatore** deve essere tale da migliorare di due livelli la classe energetica della struttura.
- Il **bonus infissi**, invece, si lega ai lavori per l'isolamento termico, relativo a tutte le superfici dell'involucro dell'edificio (dunque superfici orizzontali, verticali e oblique).
- Bonus energetici per l'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici o per la sistemazione di pannelli fotovoltaici o solari.
- Il **Sisma bonus**, per il miglioramento della classe antisismica dell'edificio.

L'ecobonus 110% può interessare anche interventi trainati che si leghino direttamente agli interventi

trainanti per l'efficientamento energetico. Soltanto se sussiste un legame tra questi interventi di ristrutturazione trainati e quelli trainanti sarà possibile usufruire del bonus. Per beneficiare dell'ecobonus, si possono scegliere infine tre opzioni diverse:

- Una detrazione fiscale da far valere in sede di dichiarazione dei redditi e – in ogni caso – spalmabile in un arco di cinque anni.
- Uno **sconto in fattura** anticipato in sede di contatto con i fornitori dei lavori.
- La **cessione del credito ristrutturazione** a soggetti terzi (possono anche essere delle banche), con conversione in credito d'imposta.

## Cosa serve per richiedere l'ecobonus 110%?

Come si immagina, sarà necessario produrre e presentare all'agenzia delle entrate una serie di documenti relativi all'inizio e alla tipologia di lavori che si desiderano effettuare sul proprio immobile. Alcuni di questi documenti riguardano direttamente l'inizio dei lavori: dunque l'autorizzazione a procedere firmata dal proprietario dell'immobile o, ancora, il contratto di appalto che lega il proprietario chi si occuperà direttamente della ristrutturazione.

Altro documento essenziale è la dichiarazione di non stare usufruendo del bonus 110% su più di due unità immobiliari. Un'altra dichiarazione che potrebbe rivelarsi necessaria è quella redatta in sede di assemblea condominiale, se l'immobile da ristrutturare si trova all'interno di un condominio. Infine, trasversalmente a tutti i documenti necessari, è fondamentale esibire la **visura catastale** per **richiedere il superbonus 110%**. Senza questo documento, che attesta la proprietà e lo stato dell'immobile, non si potrà procedere alla **richiesta dell'ecobonus**.

## Che cosa è la visura catastale?

La visura catastale è un documento fondamentale in sede di **richiesta bonus 110%**, poiché dice tutto circa lo stato della proprietà (sia essa un immobile o un terreno) di un determinato soggetto (sia esso persona fisica o giuridica). Utile per le compravendite e per il calcolo di alcune imposte (come la tassa sui rifiuti), la visura è un documento da avere sempre sotto mano, da richiedere in una molteplicità di casi.

In primo luogo, bisogna distinguere la visura catastale (rilasciata dal Catasto) dalla **visura camerale** (rilasciata dalla camera di commercio), poiché quest'ultima serve a verificare l'esistenza effettiva di un'impresa e il suo stato legale (nonché i nomi di soci, del legale rappresentante o l'ubicazione della sede legale dell'impresa stessa). Un'altra distinzione va fatta nei confronti dell'**ispezione ipotecaria** (anch'essa definita visura), che ha lo scopo di verificare se sugli immobili di un particolare soggetto gravino pesi o vincoli di qualsiasi tipo.

Le visure catastali, invece, forniscono i dati relativi agli immobili registrati. Possono essere stilate per soggetto (quindi come una lista di immobili intestati alla stessa persona) o per immobile (con i dati di una proprietà specifica, da quelli identificativi alle informazioni di classamento); le visure per immobile, inoltre, possono essere attuali (se considerano solo i dati presenti) o storiche (se calcolano anche i dati passati, come le trasmissioni ereditarie o varie forme di compravendita).

## Richiedere la visura catastale: come farlo online

Essendo un documento rilasciato dal Catasto, le richieste andranno inoltrate all'Agenzia delle Entrate, di cui il Catasto stesso fa parte. Queste richieste possono essere avanzate anche in via telematica: per **richiedere la visura catastale online** si dovranno seguire pochi semplici passaggi.

Tra questi, sarà necessario inserire i dati del richiedente (soprattutto se il richiedente è diverso dal soggetto su cui si sta svolgendo la ricerca), esponendo le ragioni della ricerca stessa. Vanno ovviamente

definiti anche i dati del soggetto stesso, fino al codice fiscale (che può essere calcolato anche online).

## Visura catastale: a che cosa serve?

La **visura**, in sé, ha valore fiscale: in tal senso, ha un immediato utilizzo nel calcolo delle imposte, siano esse comunali o statali. Nello specifico, grazie alle visure è possibile calcolare l'IUC (Imposta unica Comunale); conseguentemente, sarà possibile stimare TARI (la tassa sui rifiuti), IMU (Imposta Municipale Unica) e TASI (tassa sui servizi indivisibili). Anche IRPEF e IRPEG, dunque le imposte sul reddito legate alla rendita catastale, possono essere calcolate mediante la visura catastale.

Può, inoltre, essere richiesta dagli istituti di credito al momento di erogazione di un mutuo o, ancora, essere utilizzata in casi di compravendita, permute, donazioni o successioni. Grazie alle **visure storiche**, nello specifico, è possibile seguire la storia di un immobile, con i cambiamenti dei soggetti proprietari o con le eventuali variazioni di destinazione d'uso. In breve, tutto ciò che si lega a un immobile può essere stimato e apprezzato tramite la visura catastale, anche se – va tenuto a mente – questo documento ha valore fiscale ma non giuridico.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it