



PISCINA E CATEGORIA CATASTALE DELLE ABITAZIONI

Come e quando la realizzazione di una piscina modifica la categoria catastale delle abitazioni

Spesso i privati che intendono costruire una piscina si chiedono se questa scelta avrà o meno influenze dirette sulla propria situazione fiscale. Alcune indicazioni per fare chiarezza, nonostante la materia sia di difficile definizione

LA CATEGORIA CATASTALE

La categoria catastale di un'abitazione ne determina il valore catastale, sul quale si calcolano le tasse da applicare quali, ad esempio, IRPEF, IMU, Imposta di registro, IVA.

Le abitazioni con categorie catastali diverse non hanno lo stesso trattamento fiscale perché esistono abitazioni definite "normali" ed altre definite "di lusso".

Chi possiede un'abitazione di lusso

non può usufruire di alcune agevolazioni fiscali quali l'aliquota IVA ridotta, l'esenzione del pagamento dell'IMU per la prima casa, l'imposta di registro ridotta in caso di compravendita.

LE ABITAZIONI DI LUSO

Le abitazioni, dal punto di vista del catasto, vengono descritte attraverso le seguenti categorie catastali:

TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA GRUPPO A

- A/1 - Abitazioni di tipo signorile
- A/2 - Abitazioni di tipo civile
- A/3 - Abitazioni di tipo economico
- A/4 - Abitazioni di tipo popolare

- A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare
- A/6 - Abitazioni di tipo rurale
- A/7 - Abitazioni in villini
- A/8 - Abitazioni in ville
- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A/10 - Uffici e studi privati
- A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

Le abitazioni appartenenti alle categorie A/1, A/8 e A/9 vengono definite "di lusso".

COME FUNZIONAVA PRIMA

Fino al 13 dicembre 2014 la definizione di abitazione di lusso era regolata dal D.M. 02/08/69, detta "Legge Tupini". Il D.M. stabilisce, all'art.4, che sono (o diventano) di lusso.

“

La categoria catastale di un'abitazione ne determina il valore catastale, sul quale si calcolano le tasse da applicare quali, ad esempio, IRPEF, IMU, Imposta di registro, IVA



VAS TRAINING ACADEMY

VERTICAL AQUATIC STYLES

FORMAZIONE DAL 1996



“ *L'esercizio fisico regolare, anche in acqua, è il modo più semplice per fare amicizia con se stessi. Non solo cambia il punto vita... TI CAMBIA LA VITA... per tutta la vita!* ”

Edoardo Cognonato

EAA INTERNATIONAL COACH

I numeri di EAA che fanno la differenza!

- ✓ 24 anni di attività formativa
- ✓ 22 anni di organizzazione eventi
- ✓ oltre 35.000 istruttori formati dal 1996
- ✓ 2 certificazioni riconosciute dal CSI
- ✓ presente in 13 paesi all'estero



Brevetto CONI cod. DD001



SCOPRI I NOSTRI CORSI CERTIFICATI CeAF

DIVENTA PROFESSIONISTA DELLA NUOVA ACQUATICITÀ VERTICALE

AQUA EDUCATIONAL

DOLCE ATTESA

Attività in acqua per gestanti

ACQUATICITÀ NEONATALE

La nuova vita in acqua

ACQUA E DISABILITÀ

Le infinite possibilità in acqua
LA DISIBILITÀ FISICA
LA PROGRAMMAZIONE
LA DISABILITÀ PSICHICA

AQUA HEALTH & WELLNESS

AQUA PERSONAL PROGRAM

Programmare, diversificare, valutare ad alto livello



DYNAMIC POSTURAL TRAINING
by ACQUAMI®

AQUA TRAINING

AQUAFITNESS INSTRUCTOR FIRST



AQUAFITNESS INSTRUCTOR ADVANCED

AQUAFITNESS INSTRUCTOR SPECIALIST IN:

AQUABIKE
AQUA TREADMILL
AQUA CIRCUIT
AQUAxFIT
AQUA STEP & JUMP
AQUA BOARD
AQUA VERTICAL DYNAMIC
AGUAMOVIDA Fitness®

ON DEMAND

PERCORSI FORMATIVI PERSONALIZZATI PER IL TUO STAFF

OPEN DAYS
PER IL TUO CLUB
CON I NOSTRI MIGLIORI TRAINER ED ESPERTI

CONSULENZA GESTIONALE

EVENTS & TRADE SHOWS

VIE
Vas Indoor Experience

HOLISTIC DAYS

RIMINIWELLNESS

AQUAFITNESS DAYS
Italia, Germania, Francia

ROAD SHOW



VERTICALAQUATICSTYLES.COM

aquati
equipment for very aquatix people

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq. Se si costruisce una piscina di dimensioni superiori agli 80 mq, quindi, la casa passa automaticamente a casa di lusso.

Nel caso in cui, invece, la piscina abbia una superficie inferiore agli 80 mq, l'art.8 stabilisce che sono o diventano di lusso.

Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto.

“

Le abitazioni appartenenti alle categorie A/1, A/8 e A/9 vengono definite “di lusso”

Superficie dell'appartamento

Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.

Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi

Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.

Ascensori

Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.

Scala di servizio

Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta a necessità di prevenzione di infortuni od incendi.

Montacarichi o ascensore di servizio

Quando sono a servizio di meno di 4 piani.

Scala principale

- a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media;
- b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
- g) Altezza libera netta del piano Superiore a m. 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.

Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna

- a) in legno pregiato o massello e lastronato;
- b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato;
- c) con decorazioni pregiate sovrapposte od imprese.

Infissi interni

Come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale.

Pavimenti

Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento:

- a) in materiale pregiato;
- b) con materiali lavorati in modo pregiato.

Pareti

Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano:

- a) eseguite con materiali e lavori pregiati;
- b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.

Soffitti

Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.

Piscina

Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Campo da tennis

Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari

COME FUNZIONA OGGI

Dal 13 dicembre 2014 il D.Lgs. n. 175 del 21/11/14 è intervenuto sulla definizione di "abitazione di lusso", legandola solamente alla categoria catastale. Vengono definite abitazioni di lusso le abitazioni classificate nelle categorie A/1: abitazioni di tipo signorile, A/8: abitazioni in ville, A/9: castelli, palazzi di pregio artistico e storico. Anche l'Agenzia delle Entrate, con la Circolare 30/12/14, conferma che, in caso di cessione di abitazioni "prima casa", l'IVA agevolata al 4% è vincolata alla categoria catastale e non più alle caratteristiche del D.M. 02/08/69. In particolare, non sono di lusso le abitazioni classificate come: A/2 abitazioni di tipo civile, A/3 abitazioni di tipo economico, A/4 abitazioni di tipo popolare, A/5 abitazioni di tipo ultrapopolare, A/6 abitazioni di tipo rurale, A/7 abitazioni in villini, A/11 abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

L'ACCATASTAMENTO

È obbligatorio accatastare una piscina perché vi è l'obbligo di accatastare o variare ogni modifica in grado di incidere sulla consistenza, sulla destinazione d'uso, sul valore dell'immobile. **Accatastare una piscina significa inserirla graficamente nella mappa catastale, nella planimetria catastale e tenerne conto per la classificazione dell'unità immobiliare alla quale è pertinenziale.** L'accatastamento determina la rendita catastale di una unità immobiliare, che si

ottiene moltiplicando la Consistenza per i dati di tariffa, che sono importi determinati con il D.M. 27/09/91 e sono suddivisi per Provincia, Comune, Categoria e Classe. Il Valore catastale, utilizzato per calcolare le imposte, si ottiene moltiplicando la rendita catastale per un coefficiente di rivalutazione che per le Abitazioni principali, prima casa (escluso quelle in categoria A/1, A/7 e A/8) è pari a 115,5, per le abitazioni secondarie o di lusso (categoria A/1, A/7 e A/8) è pari a 126. Il tecnico, nella pratica di accatastamento, assegna categoria e classe, calcola i vani, quindi calcola e propone una rendita catastale. Il Catasto, dopo un controllo formale, accetta la pratica, e assegna la rendita proposta dal tecnico. A questo punto la rendita proposta dal tecnico diventa subito valida a tutti gli effetti, diventando definitiva trascorsi 12 mesi. Nei 12 mesi, il catasto ha facoltà di rettificare la rendita proposta dal tecnico, se ritiene che non sia congrua.

CONCLUSIONI

La classificazione catastale di una abitazione non si modifica automaticamente quando si realizza una piscina. Va valutato il contesto urbanistico nel quale la casa e la piscina sono inserite, poichè molto spesso, per attribuire una categoria catastale, si tende ad utilizzare quelle delle abitazioni vicine. Una casa di categoria A/2 inserita in un contesto urbano dove sono presenti abitazioni di categoria A/1 o A/8 molto probabilmente potrà vedere modificata la categoria catastale con la costruzione di una piscina, ma non è certo che questo accada. **È importante quindi sapere che la costruzione di una piscina potrebbe incidere a livello fiscale sull'abitazione, ma non è dato saperlo con certezza prima di consultare un professionista che si occupi della variazione al catasto.** In più, l'accatastamento va fatto dopo la costruzione della piscina, non è possibile farlo prima. È quindi importante consultare un professionista che si occupi di urbanistica prima della costruzione, per avere un primo suggerimento. Attenzione a procedere alla redazione di atti (ad esempio una compravendita) prima che la rendita venga confermata, cioè prima di 12 mesi. In caso di rettificata scatta la richiesta di conguaglio delle imposte non pagate. ~

“

Dal 13 dicembre 2014 il D.Lgs. n. 175 del 21/11/14 è intervenuto sulla definizione di "abitazione di lusso", legandola solamente alla categoria catastale



Ph Bluesense Wellness