STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

AGGIORNAMENTO CATASTALE SUPERBONUS: COME EVITARE SANZIONI E ADEGUARE CORRETTAMENTE GLI IMMOBILI

Pubblicato il16 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano

Il presente articolo intende fornire una panoramica approfondita su come gestire **l'aggiornamento catastale** quando si usufruisce del Superbonus, spiegando perché è fondamentale provvedere alla corretta presentazione del **DOCFA** e quali sono le **sanzioni** previste in caso di omissione.

Quando è obbligatorio l'aggiornamento catastale

L'esigenza di adeguare i dati catastali nasce ogni volta che vengono eseguite modifiche rilevanti all'immobile. È indispensabile, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presentare il **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)** quando si verificano situazioni ben definite: realizzazione di una nuova volumetria, incremento del numero di vani interni oppure trasformazione della destinazione d'uso dell'edificio. In tali circostanze, la variazione catastale è un passaggio obbligatorio previsto dalla normativa, senza margini di incertezza.

Altre volte le opere non implicano un'evidente variazione della consistenza dell'immobile, ma possono comunque accrescere il valore della proprietà. In caso di rifacimento degli impianti, installazione di pannelli fotovoltaici o sostituzione di infissi, occorre valutare se l'impatto complessivo incrementi in modo significativo la rendita catastale. Un esempio concreto si ha quando il miglioramento qualitativo dei materiali o l'efficientamento energetico determinano un aumento di valore tale da richiedere un adeguamento. In base all'interpretazione più diffusa, **la soglia rilevante** scaturisce da un confronto tra l'1% del costo dei lavori (aggiornato ai valori del 1988) e la rendita catastale. Se la differenza supera il 15% della rendita, diventa necessario procedere al DOCFA.

Incrocio dei dati da parte dell'Agenzia delle entrate

La **Legge di Bilancio 2023** ha rafforzato il potere dell'Agenzia delle Entrate nel controllare i contribuenti che usufruiscono del Superbonus, affidandole la facoltà di incrociare le informazioni delle comunicazioni di cessione del credito con la banca dati catastale. In pratica, l'amministrazione finanziaria verificherà se l'immobile sottoposto a lavori ha subìto modifiche tali da richiedere l'aggiornamento e, se del caso, controllerà se la regolarizzazione catastale è stata effettivamente effettuata.

Nel documento conclusivo del suo operato, il direttore uscente **Ernesto Maria Ruffini** ha ribadito che l'Agenzia intende attuare una campagna di "compliance" mirata al Superbonus, mettendo a disposizione dei contribuenti le risultanze di questo confronto. Ciò si basa sull'articolo 1, commi 1 e 2, del regolamento di cui al **DM 19 aprile 1994, n. 701**, che disciplina gli obblighi dichiarativi in materia di accatastamento.

Complessità nei condomìni

Nei condomìni la problematica diventa particolarmente articolata, poiché ogni singola unità immobiliare può presentare caratteristiche e interventi differenti. Spesso i contratti sottoscritti con i General Contractor non includono l'aggiornamento catastale: l'attenzione si è concentrata sulla conclusione dei lavori entro i termini utili per mantenere il Superbonus, sottovalutando la necessità di aggiornare la rendita o la pianta catastale.

Nei cosiddetti "casi certi" di obbligo DOCFA, potrebbe nascere confusione sulle responsabilità di chi debba materialmente presentare la pratica. Nel caso di più proprietari e di interventi su parti comuni, la gestione del processo di aggiornamento catastale rischia di diventare un intrico di incombenze. Questo quadro di incertezze apre la porta a contenziosi interni ai condomìni, soprattutto quando giungono le lettere di "compliance" con l'invito a regolarizzare eventuali violazioni.

Possibili sanzioni e le conseguenze di un mancato aggiornamento

Ignorare l'obbligo di presentare il DOCFA, nelle situazioni in cui è dovuto, espone a **sanzioni pecuniarie** che possono divenire ancora più gravose se l'irregolarità persiste. L'Agenzia delle Entrate, ricevute le comunicazioni relative agli interventi agevolati, confronta i dati risultanti al catasto con quelli forniti nelle istanze di cessione o di detrazione. Laddove vengano riscontrate incongruenze, i beneficiari riceveranno un avviso per invitare all'adeguamento o, in difetto, si vedranno applicare le penalità prescritte dalla legge.

Oltre all'aspetto sanzionatorio, un immobile il cui valore catastale non rispecchia la realtà può incontrare difficoltà in future compravendite o nell'ottenimento di finanziamenti bancari. Se, per esempio, ci si rende conto di aver costruito una stanza in più senza avere aggiornato l'accatastamento, la mancata regolarizzazione potrebbe ostacolare la vendita o l'accensione di un mutuo. Va ricordato che l'obbligo di presentare la variazione catastale è un adempimento autonomo, vigente a prescindere dalla fruizione del Superbonus e dai relativi adempimenti fiscali.

In pillole...	
Oggetto	Gestione dell'aggiornamento catastale nel contesto del Superbonus
Casi di Obbligo DOCFA	- Nuova volumetria - Incremento numero vani - Trasformazione destinazione d'uso - Modifiche significative che aumentano la rendita catastale oltre il 15%
Controlli Agenzia Entrate	- Incrocio dati tra comunicazioni cessione credito e banca dati catastale - Verifica modifiche immobiliari - Campagna di "compliance" mirata al Superbonus
Complessità in Condominio	- Differenti interventi per unità immobiliari - Incertezza su responsabilità di presentazione - Rischio contenziosi interni
Conseguenze Mancato Aggiornamento	- Sanzioni pecuniarie - Difficoltà in future compravendite - Ostacoli nell'ottenimento finanziamenti bancari
Termine di Presentazione	Entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori

In pillole...	
Riferimento Normativo	DM 19 aprile 1994, n. 701

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA