



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

AGGIORNAMENTO CATASTALE SUPERBONUS: PARTONO LE LETTERE DEL FISCO

Publicato il 14 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano



Le verifiche dell'Agenzia delle Entrate sui lavori di ristrutturazione immobiliare si fanno sempre più approfondite. Chi ha eseguito interventi edilizi e non ha ancora adeguato i dati catastali rischia di ricevere comunicazioni ufficiali che mettono in discussione la validità delle agevolazioni fiscali, tra cui il Superbonus. Questo articolo analizza i nuovi strumenti di controllo, spiega quali adempimenti sono necessari per mettersi in regola ed esplora le possibili soluzioni per chi ha già ricevuto un avviso.

NUOVE STRATEGIE DI CONTROLLO DELLE ENTRATE

La Legge di Bilancio 2025, in particolare con l'adozione di criteri operativi ispirati alla trasparenza e al contrasto di possibili frodi, ha fornito all'Amministrazione finanziaria ulteriori risorse per verificare se i dati catastali dei fabbricati corrispondono al loro reale stato dopo interventi di ristrutturazione o ampliamento. L'obiettivo è individuare eventuali situazioni in cui le modifiche apportate non risultino da planimetrie aggiornate oppure da rendite catastali modificate.

Le comunicazioni inviate dall'Agenzia hanno spesso un carattere di "avviso bonario" e mirano a correggere rapidamente le incongruenze. Se il contribuente dimostra di aver avviato o concluso la procedura di aggiornamento, il procedimento può chiudersi con la semplice rettifica; in caso contrario, si può incorrere in sanzioni e, in situazioni gravi, si rischia di perdere l'accesso ai benefici del Superbonus.

PERCHÉ È FONDAMENTALE L'ALLINEAMENTO CATASTALE

Il catasto rappresenta la "carta d'identità" di ogni immobile, poiché stabilisce la rendita catastale, necessaria, tra le altre cose, per calcolare imposte quali l'IMU e la TASI. Nel momento in cui si eseguono lavori che aumentano la superficie oppure migliorano la classe dell'immobile (per esempio, attraverso la realizzazione di nuove stanze o la creazione di spazi abitativi in precedenza non utilizzati), cresce la probabilità di un incremento della rendita.

Un aumento di valore superiore al 15% rispetto alla situazione iniziale può far scattare l'obbligo di presentare la planimetria rinnovata. Se questo passaggio non viene gestito con precisione, l'Agenzia delle Entrate rileva l'assenza di coerenza tra i dati registrati e lo stato reale, avviando la procedura di accertamento.

In base agli articoli specifici del D.P.R. n. 650/1972 e del D.L. 34/2020 (convertito successivamente in Legge), i contribuenti che desiderano accedere alle agevolazioni fiscali devono provare la conformità catastale, pena la possibile decadenza dai benefici. Il principio che guida l'Amministrazione è garantire la corrispondenza tra le agevolazioni richieste e la situazione effettiva dell'immobile, così da prevenire usi impropri dei bonus edilizi.

L'IMPORTANZA DELLA PERIZIA TECNICA

Una difesa documentale solida è essenziale per affrontare ogni contestazione. I proprietari di immobili, con l'aiuto di un professionista (architetto, ingegnere o geometra), possono far redigere una relazione tecnica (perizia) che descriva dettagliatamente le opere eseguite, sottolineando eventuali motivi per cui la rendita catastale potrebbe essere rimasta invariata o per cui, invece, deve essere aggiornata.

Questo documento di natura tecnica diventa uno strumento cruciale per dimostrare la regolarità dei lavori e, in presenza di un accertamento, può dissuadere l'Amministrazione dall'irrogare sanzioni. Se la perizia evidenzia che gli interventi non hanno modificato in modo significativo la struttura o la consistenza del fabbricato, l'Agenzia delle Entrate potrà concludere che la rendita esistente risulta comunque appropriata.

RISPOSTE ALLE LETTERE E CORREZIONE DELLA POSIZIONE FISCALE

Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate invii una lettera di compliance, è possibile fornire chiarimenti o documentazione attraverso i canali telematici predisposti (tra cui Civis) o attraverso un professionista delegato. La risposta deve essere puntuale e contenere i riferimenti alla pratica edilizia comunale, le ricevute degli oneri di urbanizzazione e ogni documento utile a provare la regolarità dell'intervento.

In alcuni casi, se il contribuente non ha ancora provveduto ad aggiornare la planimetria e la rendita, dovrà presentare una denuncia di variazione catastale tardiva. Questa procedura, se gestita entro i termini specificati dall'Agenzia, consente di ridurre al minimo le sanzioni e di ristabilire la propria posizione di correttezza, mantenendo il diritto alle detrazioni fiscali laddove sussistano tutti i presupposti previsti dalla legge.

In sintesi	
Oggetto dei Controlli	Verifiche dell'Agenzia delle Entrate su immobili ristrutturati o riqualificati.
Finalità dei Controlli	Accertare la corrispondenza tra dati catastali e modifiche apportate agli immobili.
Conseguenze Potenziali	<ul style="list-style-type: none"> - Rettifiche d'ufficio. - Sanzioni amministrative. - Potenziale perdita agevolazioni fiscali.
Azioni Raccomandate	<ul style="list-style-type: none"> - Aggiornare tempestivamente la planimetria catastale. - Predisporre perizia tecnica dettagliata. - Documentare interventi con fatture e permessi.
Modalità di Risposta	<ul style="list-style-type: none"> - Utilizzare piattaforma Civis. - Presentare istanza di autotutela. - Allegare documentazione comprovante regolarità interventi.
Soglie Rilevanti	Incremento di valore dell'immobile pari o superiore al 15%.
Rischi in Caso di Inadempienza	<ul style="list-style-type: none"> - Perdita benefici Superbonus. - Spese aggiuntive per regolarizzazione. - Possibili contestazioni fiscali.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA