



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

AGGIORNAMENTO CATASTALE SUPERBONUS: QUANDO E COME VA EFFETTUATO

Publicato il 16 Ottobre 2024 di Sabatino Pizzano



Gli interventi edilizi che beneficiano del Superbonus possono comportare la necessità di aggiornare i dati catastali dell'immobile. Questo processo, spesso sottovalutato, riveste un'importanza fondamentale per mantenere allineate le informazioni catastali con lo stato effettivo del fabbricato dopo i lavori di riqualificazione energetica o sismica. L'aggiornamento catastale non solo garantisce la conformità normativa, ma influisce anche su aspetti fiscali e sul valore dell'immobile.

Quando è obbligatorio l'aggiornamento catastale

L'obbligo di aggiornamento catastale scatta quando gli interventi realizzati modificano in modo significativo le caratteristiche dell'immobile. Questo include variazioni della superficie utile, che possono derivare da ampliamenti o ridistribuzioni degli spazi interni. Anche le modifiche alla distribuzione interna degli ambienti, come la creazione di nuove stanze o l'eliminazione di pareti divisorie, possono richiedere un aggiornamento. Cambiamenti nella destinazione d'uso di alcuni locali, ad esempio la trasformazione di un garage in un'area abitabile, rientrano tra i casi che necessitano di aggiornamento. Infine, alterazioni delle facciate o della volumetria esterna, come l'aggiunta di verande o la realizzazione di soppalchi, richiedono una revisione dei dati catastali.

È fondamentale sottolineare che non tutti gli interventi del Superbonus comportano automaticamente la necessità di un aggiornamento catastale. Ad esempio, la semplice sostituzione degli infissi o l'installazione di un cappotto termico esterno, se non alterano la superficie calpestabile o la volumetria dell'edificio, generalmente non implicano l'obbligo di aggiornamento. Tuttavia, è sempre consigliabile consultare un tecnico esperto per valutare la situazione specifica.

Procedura per l'aggiornamento catastale

Il processo di aggiornamento catastale si articola in diverse fasi, ognuna delle quali richiede attenzione e competenza. Inizialmente, un tecnico abilitato deve effettuare una valutazione preliminare delle modifiche apportate all'immobile. Questa fase è cruciale per determinare se l'aggiornamento sia effettivamente necessario e per pianificare i passaggi successivi.

Successivamente, si procede con il rilievo e la misurazione dell'immobile. Questa fase comporta l'acquisizione di nuovi dati metrici e la verifica delle caratteristiche aggiornate del fabbricato. Il tecnico utilizza strumenti di precisione per rilevare le nuove dimensioni e configurazioni degli spazi.

Una volta raccolti tutti i dati necessari, il professionista si dedica alla predisposizione della documentazione richiesta. Questa include la redazione di nuovi elaborati planimetrici, che devono riflettere accuratamente lo stato attuale dell'immobile, e una dettagliata relazione tecnica che descrive le modifiche apportate e giustifica la necessità dell'aggiornamento catastale.

La fase successiva prevede la presentazione della pratica all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio. Questo passaggio avviene tramite la piattaforma telematica Sister, un sistema che permette la trasmissione sicura e certificata dei documenti. Il tecnico incaricato deve assicurarsi che tutti i dati inseriti siano corretti e coerenti con la documentazione preparata.

L'ultima fase del processo è la verifica e l'approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate. Gli uffici competenti esaminano la pratica presentata, verificando la conformità della documentazione e la correttezza dei dati forniti. Se tutto risulta conforme, l'Agenzia approva l'aggiornamento, aggiornando ufficialmente i dati catastali dell'immobile.

Tempistiche e costi

L'aggiornamento catastale è soggetto a tempistiche precise stabilite dalla normativa. La pratica deve essere presentata entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o dalla data in cui si è verificata la variazione dello stato dell'unità immobiliare. Questo

termine è tassativo e il suo mancato rispetto può comportare sanzioni.

Per quanto riguarda i costi, questi possono variare significativamente in base alla complessità dell'intervento e alle specifiche del caso. Gli onorari del professionista incaricato rappresentano la voce di spesa principale. Questi possono oscillare in base all'esperienza del tecnico, alla complessità del lavoro e al tempo necessario per completare la pratica. Ai costi professionali si aggiungono i tributi speciali catastali, che sono importi fissi stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per la presentazione e l'elaborazione delle pratiche catastali.

In caso di ritardo nella presentazione della pratica, possono scattare sanzioni che incrementano il costo complessivo dell'operazione. È quindi consigliabile agire tempestivamente per evitare oneri aggiuntivi.

Considerando tutti questi fattori, è ragionevole preventivare una spesa che può oscillare tra i 500 e i 2.000 euro. Tuttavia, è importante sottolineare che questo range può variare in base alle specificità del caso e alla complessità delle modifiche apportate all'immobile.

Conseguenze dell'aggiornamento sulla rendita catastale

L'aggiornamento catastale può avere ripercussioni significative sulla rendita catastale dell'immobile. La rendita catastale è un valore che viene attribuito a ciascuna unità immobiliare e che serve come base per il calcolo di diverse imposte e tasse.

Un aumento della superficie o un miglioramento qualitativo dell'immobile possono portare a un incremento della rendita catastale. Questo può influire su vari aspetti fiscali, tra cui le imposte locali come l'IMU (Imposta Municipale Unica) e la TASI (Tassa sui Servizi Indivisibili), che sono calcolate proprio sulla base della rendita catastale. Anche la tassa sui rifiuti potrebbe subire variazioni, in quanto spesso è correlata alla superficie dell'immobile.

Inoltre, la rendita catastale aggiornata incide sul valore dell'immobile ai fini fiscali. Questo può avere implicazioni in caso di compravendita o di successione, influenzando le imposte dovute in tali circostanze.

È importante considerare che, sebbene un aumento della rendita catastale possa tradursi in un incremento delle imposte dovute, questo aspetto va bilanciato con i benefici energetici e il potenziale aumento del valore di mercato dell'immobile conseguenti agli interventi di riqualificazione. Gli interventi del Superbonus, infatti, migliorano l'efficienza energetica e la sicurezza sismica dell'edificio, fattori che possono aumentare significativamente il valore commerciale dell'immobile.

Sanzioni per mancato aggiornamento

Il mancato aggiornamento catastale nei termini previsti può comportare serie conseguenze sul piano amministrativo e finanziario. Le sanzioni amministrative per questa omissione sono significative e possono variare da un minimo di 1.032 euro a un massimo di 8.264 euro. A queste si aggiungono gli interessi di mora, calcolati sull'importo della sanzione per il periodo di ritardo.

Oltre alle sanzioni pecuniarie, è importante considerare che l'Agenzia delle Entrate ha la facoltà di procedere d'ufficio all'aggiornamento catastale. In questo caso, tutte le spese relative alla procedura vengono addebitate al proprietario dell'immobile, aumentando ulteriormente l'onere finanziario.

La mancata regolarizzazione catastale può anche creare problemi in caso di future compravendite o successioni, poiché la discrepanza tra lo stato di fatto dell'immobile e i dati catastali può ostacolare le procedure notarili e causare complicazioni legali.

Esempi pratici

Per comprendere meglio quando è necessario l'aggiornamento catastale, consideriamo due casi concreti:

Nel primo scenario, un condominio decide di realizzare un cappotto termico esterno nell'ambito degli interventi del Superbonus. L'installazione del cappotto non modifica la volumetria dell'edificio né la superficie calpestabile delle singole unità immobiliari. In questo caso, nonostante l'intervento sia significativo dal punto di vista energetico, non è necessario procedere con l'aggiornamento catastale, poiché non vi sono variazioni sostanziali nelle caratteristiche rilevanti ai fini catastali.

Nel secondo caso, prendiamo in esame una villetta unifamiliare che viene ampliata del 20% della sua superficie originaria, sfruttando le agevolazioni del Superbonus. Questo intervento comporta un aumento della volumetria e della superficie utile dell'immobile. In questa situazione, l'aggiornamento catastale è obbligatorio. Il proprietario dovrà incaricare un tecnico per effettuare nuovi rilievi, predisporre la documentazione necessaria e presentare la pratica di variazione all'Agenzia delle Entrate. L'aggiornamento rifletterà la nuova configurazione dell'immobile, con probabile aumento della rendita catastale.

Conclusioni

L'aggiornamento catastale in seguito agli interventi del Superbonus 110% si configura come un adempimento di fondamentale importanza per garantire la conformità normativa e fiscale dell'immobile. Sebbene possa comportare costi aggiuntivi e potenziali aumenti della rendita catastale, questo processo è essenziale per allineare lo stato di fatto dell'immobile con i dati ufficiali.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA