



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

OMESSO AGGIORNAMENTO CATASTALE POST SUPERBONUS: PARTITE LE COMUNICAZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Publicato il 10 Febbraio 2025 di Sabatino Pizzano



L'Agenzia delle Entrate ha avviato una nuova fase di **inviti alla compliance** rivolta ai contribuenti che hanno usufruito del **Superbonus 110%** ma non hanno provveduto all'**aggiornamento catastale** dell'immobile oggetto di interventi. Con il **provvedimento n. 38133 del 7 febbraio 2025**, vengono definite le modalità con cui l'Agenzia invierà comunicazioni ai proprietari di immobili per i quali **non risulta presentata la dichiarazione catastale**, obbligatoria quando le opere realizzate influiscono sulla rendita catastale. L'obiettivo di questi inviti non è punitivo, ma mira a **favorire la regolarizzazione spontanea**, consentendo ai contribuenti di correggere eventuali omissioni con **sanzioni ridotte**. In questo articolo vedremo **chi riceverà queste comunicazioni, come rispondere e quali sono le conseguenze di un mancato adeguamento**.

Perché l'Agenzia delle Entrate invia questi inviti alla compliance

L'obiettivo dell'Agenzia delle Entrate è garantire che **gli immobili oggetto di interventi edilizi vengano correttamente registrati** nel catasto, evitando discrepanze tra la realtà e i dati ufficiali.

L'**articolo 1, comma 86, della Legge n. 213/2023** prevede che l'Agenzia utilizzi strumenti avanzati per incrociare i dati relativi agli interventi edilizi con quelli catastali, individuando eventuali anomalie.

Se un immobile ha beneficiato del **Superbonus** e ha subito modifiche strutturali o di efficienza energetica senza che sia stata aggiornata la sua **rendita catastale**, il contribuente riceverà un invito alla compliance per regolarizzare la situazione.

Questa procedura consente di correggere eventuali errori **prima di un accertamento fiscale**, evitando sanzioni più gravose.

Chi riceverà la comunicazione e quali dati vengono verificati

Le comunicazioni saranno inviate ai proprietari di immobili che hanno effettuato interventi agevolati dal **Superbonus 110%**, in particolare quelli relativi a:

- **Riqualificazione energetica** (ad esempio, cappotto termico, sostituzione degli infissi, installazione di pannelli solari),
- **Riduzione del rischio sismico**,
- **Installazione di impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica per veicoli elettrici**.

L'Agenzia delle Entrate verificherà, attraverso l'analisi delle banche dati, se il contribuente ha presentato la dichiarazione catastale obbligatoria per aggiornare la rendita dell'immobile.

Se non risulta alcuna variazione catastale nei casi in cui era necessaria, il contribuente riceverà una **comunicazione ufficiale** con i seguenti dati:

- **Il codice fiscale e le informazioni anagrafiche del destinatario**,
- **L'identificativo catastale dell'immobile** interessato,
- **L'invito a fornire chiarimenti o documentazione** entro un termine definito,

Come rispondere alla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate

Chi riceve l'invito alla compliance ha due possibilità:

1. **Se ritiene che i dati dell'Agenzia siano errati**, può segnalare eventuali inesattezze attraverso il servizio online **"Consegna documenti e istanze"** disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

2. **Se effettivamente non ha inviato la dichiarazione catastale**, deve provvedere alla regolarizzazione presentando la documentazione necessaria.

In entrambi i casi, è fondamentale **agire tempestivamente** per evitare che la mancata risposta porti a un accertamento fiscale con sanzioni più elevate.

Cosa fare dopo aver ricevuto la comunicazione

Chi riceve la lettera dell'Agenzia non deve allarmarsi, ma è fondamentale **agire tempestivamente**. Il primo passo è **verificare i dati riportati nella comunicazione** confrontandoli con la documentazione in proprio possesso.

Se il contribuente ritiene che l'Agenzia abbia informazioni errate, può **inviare una segnalazione** attraverso il servizio online **"Consegna documenti e istanze"**, specificando eventuali motivazioni che escludano l'obbligo di aggiornamento catastale.

Se invece la comunicazione è corretta e l'aggiornamento catastale non è stato effettuato, è necessario **provvedere alla regolarizzazione** presentando la dichiarazione di variazione catastale. In questo caso, si potrà **beneficiare della riduzione delle sanzioni**, come previsto dall'**articolo 13 del D.Lgs. n. 472/1997**.

Cosa succede se non si risponde alla comunicazione

Ignorare l'invito alla compliance può avere **conseguenze significative**. Se il contribuente non risponde entro il termine stabilito, l'Agenzia delle Entrate potrebbe:

- **Avviare un accertamento fiscale**, con sanzioni più elevate rispetto a quelle previste in caso di regolarizzazione spontanea,
- **Aggiornare d'ufficio i dati catastali**, con possibili effetti retroattivi sulla tassazione dell'immobile,
- **Segnalare l'anomalia ad altri enti**, come il Comune o la Guardia di Finanza, per ulteriori verifiche.

Per questo motivo, è **fortemente consigliato rispondere alla comunicazione il prima possibile**.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA