



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS E VARIAZIONE RENDITA CATASTALE: COME EVITARE SORPRESE FISCALI

Publicato il 30 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano



Quando si decide di eseguire lavori di ristrutturazione in casa, è fondamentale conoscere le implicazioni fiscali e catastali che potrebbero derivarne. **Molti interventi edilizi, infatti, possono comportare un aumento della rendita catastale, cioè il valore attribuito dal Catasto all'immobile, che determina la base imponibile per diverse tasse, come IMU, IRPEF e TARI.** Ignorare questa dinamica può portare a sanzioni, costi imprevisti o persino a contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Cos'è la rendita catastale e perché è così importante

La rendita catastale è un valore economico attribuito a ogni immobile dal Catasto, istituito per rappresentare il reddito medio ordinario che l'immobile può produrre. Questo valore, che non va confuso con il prezzo di mercato dell'immobile, è essenziale per determinare diverse imposte, tra cui:

- **IMU (Imposta Municipale Unica):** calcolata sulla base della rendita catastale rivalutata e moltiplicata per specifici coefficienti stabiliti dalla legge.
- **IRPEF (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche):** per gli immobili non locati, la rendita catastale concorre al reddito imponibile.
- **TARI (Tassa sui Rifiuti):** che può essere influenzata dalla superficie catastale dell'immobile.

La rendita catastale si basa su parametri oggettivi, come la categoria catastale (ad esempio, A/2 per abitazioni di tipo civile, C/2 per magazzini, D/8 per immobili commerciali) e la classe dell'immobile (che misura la qualità e il comfort). **Ogni modifica che aumenta il valore economico o la funzionalità dell'immobile deve essere comunicata al Catasto, aggiornando la rendita catastale.**

La normativa che regola il sistema catastale è contenuta principalmente nel **DPR 1 dicembre 1949, n. 1142**, che istituisce il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, e nel **D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165**, che disciplina le procedure per l'accatastamento. Per gli aggiornamenti catastali, il riferimento operativo è il **modello DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati)**, che deve essere presentato in caso di variazioni.

Quali interventi modificano la rendita catastale

Non tutti i lavori di ristrutturazione comportano un aumento della rendita catastale, ma alcuni interventi specifici possono generare variazioni significative. Analizziamo nel dettaglio i casi principali.

1. Ampliamenti e modifiche strutturali

Gli ampliamenti, come l'aggiunta di un vano, la chiusura di un balcone per creare una veranda o la costruzione di un nuovo bagno, aumentano la superficie utile e la qualità abitativa dell'immobile. Di conseguenza, la rendita catastale viene rivalutata.

Esempio pratico: Un proprietario decide di ampliare il soggiorno incorporando una veranda chiusa. La superficie utile aumenta, così come il valore economico dell'immobile. Questo comporta un incremento della rendita catastale, che passa ad esempio da 800 euro a 1.000 euro, con un conseguente aumento delle imposte dovute.

2. Cambiamenti di destinazione d'uso

Quando un immobile cambia la sua destinazione d'uso – ad esempio, da magazzino (C/2) a civile abitazione (A/2) – la categoria catastale viene modificata e, nella maggior parte dei casi, la rendita aumenta.

3. Frazionamenti e accorpamenti

Il frazionamento di un immobile in più unità o l'unione di due appartamenti comporta sempre una revisione catastale. Ogni nuova unità immobiliare riceve una rendita catastale autonoma, calcolata in base alla sua superficie e alla sua destinazione.

Esempio pratico: *Un appartamento di 100 mq viene frazionato in due unità da 50 mq ciascuna. Dopo l'aggiornamento, ogni unità avrà una rendita catastale distinta, che potrebbe essere superiore o inferiore a quella originaria, in base alla classe assegnata.*

4. Interventi di miglioramento tecnologico

L'installazione di impianti tecnologici avanzati, come pannelli fotovoltaici, sistemi domotici o caldaie di ultima generazione, può influire sulla rendita catastale, soprattutto se combinata con modifiche strutturali.

5. Modifiche a immobili di particolare pregio

Per gli immobili di pregio storico o artistico (categoria A/9), anche piccoli interventi possono comportare una rivalutazione significativa, poiché questi immobili sono soggetti a criteri di valutazione specifici.

Come aggiornare i dati catastali: la procedura completa

Quando i lavori di ristrutturazione modificano la struttura o la destinazione dell'immobile, è obbligatorio aggiornare i dati catastali. Questo si fa attraverso il **modello DOCFA**, un documento tecnico che consente di descrivere le modifiche e calcolare la nuova rendita catastale.

Passaggi principali:

1. **Affidarsi a un tecnico abilitato:** La compilazione del modello DOCFA richiede competenze specifiche. Un geometra, architetto o ingegnere abilitato può eseguire il sopralluogo, verificare le modifiche e predisporre la documentazione.
2. **Redazione del modello DOCFA:** Nel documento vengono descritti gli interventi eseguiti, la nuova destinazione dei locali (se cambiata) e la superficie aggiornata.
3. **Invio telematico:** La pratica viene inviata all'Agenzia delle Entrate tramite i canali telematici dedicati.
4. **Verifica da parte del Catasto:** L'Agenzia delle Entrate esamina la pratica e, se valida, aggiorna la rendita catastale.

L'aggiornamento catastale comporta il pagamento di tributi catastali, che variano in base alla tipologia di intervento. I tempi di lavorazione possono andare da alcune settimane a diversi mesi, a seconda della complessità della pratica e del carico di lavoro degli uffici catastali.

Il mancato aggiornamento catastale può comportare sanzioni amministrative o penali. Secondo l'articolo 76 del **DPR 445/2000**, le dichiarazioni mendaci o omesse possono essere punite con multe significative, oltre a interessi e arretrati sulle imposte non versate.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA