

# Catasto, superbonus e case fantasma: ecco il piano del Fisco per i controlli

## Tasse e immobili

Lettere ai proprietari per spingere ad adeguarsi  
Poi rivalutazione d'ufficio

Quando diventa necessario rideterminare le rendite e le prime stime sugli effetti

Un piano per far emergere due milioni di case fantasma e per stanare chi, tra i quasi 500mila immobili che hanno ottenuto il superbonus dal 2020 in poi, non ha mai presentato la comunicazione di variazione catastale.

Il Governo prepara una stretta su questi due fronti. Per riuscire a tassare le case fantasma, ai proprietari saranno inviate lettere di compliance. In caso di mancata risposta è previsto l'aggiornamento d'ufficio delle rendite.

**Latour e Parente** — a pag. 3

## Case fantasma e 110%, lettere del Fisco contro il sommerso

**Immobili.** Piano per incrementare i controlli su chi non ha dichiarato abitazioni al catasto o non ha aggiornato le rendite dopo i bonus



**Dalla doppia stretta effetti positivi sull'Imu in attesa dell'avvio dei controlli dei Comuni sui lavori di superbonus**

**Giuseppe Latour  
Giovanni Parente**

Un piano per far emergere due milioni di case fantasma e per stanare chi, tra i quasi 500mila immobili che hanno ottenuto il superbonus dal 2020 in poi, non ha mai presentato, come avrebbe dovuto, la comunicazione di variazione catastale. Il Governo prepara una stretta su questi due fronti, con l'obiettivo di mettere sotto la lente del Fisco immobili mai dichiarati e, allo stesso tempo, di costringere chi ha incassato agevolazioni pubbliche ad aggiornare le rendite e, di conseguenza, a pagare più Imu.

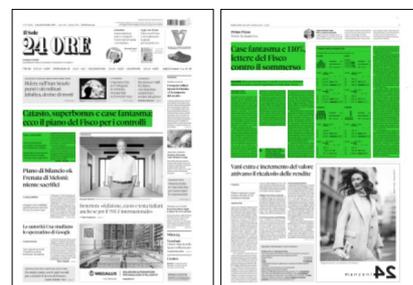
Dopo le dichiarazioni del ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti nelle audizioni davanti alle commissioni di Camera e Se-

nato sul Piano strutturale di bilancio, inizia a delinearsi il quadro che l'Esecutivo sta tracciando in vista della prossima manovra. E che ha l'obiettivo di recuperare risorse senza aggravare il carico fiscale sulla generalità dei contribuenti, facendo emergere il sommerso sugli immobili che finora sono rimasti occultati all'amministrazione finanziaria, sottraendosi al prelievo del Fisco sia nazionale che locale.

Sul fronte delle cosiddette "case fantasma", bisogna ricordare che stiamo parlando di circa 2 milioni di immobili, secondo le stime più aggiornate del Dipartimento Finanze e dell'agenzia delle Entrate. Circa un milione sono abitazioni «non riscontrate in dichiarazione». Il resto sono pertinenze, negozi, uffici e altre unità varie e tutte sconosciute al Fisco. Per riuscire finalmente a tassarle, ai proprietari di immobili fantasma saranno inviate lettere di compliance. Ma l'aspetto più interessante è il passaggio successivo,

che il Governo sta ipotizzando. Se i proprietari di questi immobili non adempiono e non si adeguano, l'agenzia delle Entrate agirà, come si dice tecnicamente, «in surroga». Una modalità che prevede l'aggiornamento d'ufficio delle rendite con addebito automatico di tutte le spese collegate all'operazione.

Dal lato dei bonus casa, la linea è stata già tracciata con la legge di Bilancio 2024; gli interventi allo studio andranno soltanto a rafforzare quanto già stabilito in passato. Il modello sono interventi come quello sulle plusvalenze da superbonus, inserito proprio



nell'ultima manovra, pensato per indurre chi ha incassato cifre molto importanti con le agevolazioni a restituire al sistema una quota di quelle somme. Proprio in questa direzione si muoveva la norma della legge di Bilancio 2024 sulle variazioni catastali.

L'agenzia delle Entrate è stata investita del compito di inviare lettere di compliance ai soggetti che hanno effettuato lavori di superbonus ma non hanno inviato la dichiarazione di variazione catastale prevista dalla legge. Le variazioni catastali vanno comunicate, infatti, al termine di tutte le ristrutturazioni. Il termine per fare questa operazione è di 30 giorni dalla fine dei lavori.

Questa misura prevedeva che le lettere fossero inviate sulla base di analisi di banche dati e liste selettive. Tutti patrimoni informati-

vi che nei prossimi mesi saranno ulteriormente perfezionati, arricchendoli di altre informazioni, come peraltro già prevede il Piano integrato di attività e organizzazione dell'agenzia delle Entrate.

L'obiettivo è superare le distorsioni attuali che, di fatto, portano i proprietari di molti immobili a non pagare le imposte dovute e a godere di prestazioni sociali che, in qualche caso, potrebbero essere non spettanti.

Partendo dalla simulazione degli effetti di questi interventi in immobili tipo in alcune grandi città italiane, è possibile vedere in modo molto chiaro cosa potrebbe accadere. In tutti i casi nei quali sarà obbligatorio rivedere la rendita (si veda l'articolo in basso), gli aumenti partiranno dal 16 per cento con punte anche superiori al 35 per cento, in caso di doppio

salto di classe catastale. Questi incrementi, ovviamente, si rifletteranno sull'Imu per le seconde case. Chi a Roma attualmente paga meno di 900 euro potrebbe vedersi recapitato un conto più alto anche di 300 euro. Per un immobile di cinque vani a Milano l'aumento potrebbe addirittura superare i 700 euro.

Una triangolazione, quella con gli enti locali, che potrebbe portare a dare piena attuazione anche a un'altra norma (inserita nel decreto 39/2024) finora rimasta nel cassetto: si tratta della possibilità per i Comuni di accertare l'inesistenza, totale o parziale, degli interventi di superbonus, segnalando poi l'illecito all'agenzia delle Entrate e alla Guardia di Finanza, in cambio della metà di quanto recuperato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### L'impatto nelle principali città

Gli effetti degli incrementi su rendite catastali e Imu

#### MILANO



CATEGORIA A/2  
ZONA CENSUARIA 2  
VANI 5

CLASSE	RENDITA (IN EURO)	VAR. %
5	1.032,90	-
6	1.213,65	17,5%
7	1.420,25	37,5%

CLASSE	IMU (SECONDE CASE)	VAR. €
5	1.977,23	-
6	2.324,38	347,15
7	2.720,06	742,83

#### ROMA



CATEGORIA A/3  
ZONA CENSUARIA 3  
VANI 3

CLASSE	RENDITA (IN EURO)	VAR. %
2	503,52	-
3	588,75	16,9%
4	689,46	36,9%

CLASSE	IMU (SECONDE CASE)	VAR. €
2	896,67	-
3	1.048,45	151,78
4	1.227,79	331,12

#### PALERMO



CATEGORIA A/2  
ZONA CENSUARIA 1  
VANI 4

CLASSE	RENDITA (IN EURO)	VAR. %
1	216,88	-
2	258,20	16,0%
3	309,84	42,9%

CLASSE	IMU (SECONDE CASE)	VAR. €
1	386,22	-
2	459,8	73,58
3	551,76	165,54

#### FIRENZE



CATEGORIA A/3  
ZONA CENSUARIA 3  
VANI 6

CLASSE	RENDITA (IN EURO)	VAR. %
1	464,76	-
2	557,76	20,0%
3	666,18	43,3%

CLASSE	IMU (SECONDE CASE)	VAR. €
1	827,64	-
2	993,26	165,62
3	1.186,33	358,69

Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore