

La procedura da seguire, la prassi che invece posticipa l'adempimento, e il rischio controlli

Catasto, le modifiche sprint

L'aggiornamento è in 30 giorni dalla fine dei lavori

DI CRISTIAN ANGELI

Aggiornamento in catasto entro 30 giorni dalla fine lavori.

Se i lavori edilizi realizzati rendono abitabile un immobile prima improduttivo di reddito, l'aggiornamento in catasto va effettuato entro 30 giorni, e la prassi di posticipare la compilazione della dichiarazione sul Docfa (il software apposito) potrebbe diventare un campanello d'allarme per il Fisco in caso di fruizione del Superbonus.

Le norme allo studio del Ministero dell'economia e delle finanze, anticipate dal Ministro dell'economia Giancarlo Giorgetti lo scorso 8 ottobre, mettono infatti i bastoni tra le ruote ai beneficiari della maxi-detrazione, che potranno essere intercettati tramite verifiche catastali.

Il catasto potrebbe così apprestarsi a diventare una leva per far quadrare i conti del Superbonus, dato il recente annuncio di Giorgetti di voler procedere a "precisare" ancora meglio la norma della Legge di bilancio 2024 (legge 213/2023, articolo 1, commi 86 e 87) che già imponeva all'Agenzia delle entrate di verificare che chi ha avuto accesso al Superbonus110% abbia inoltrato la dichiarazione Docfa, anche ai fini dell'aggiornamento delle rendite catastali (e dunque delle imposte dovute sulle proprietà immobiliari).

La procedura di aggiornamento dei dati catastali

Il modo corretto di aggiornare i dati catastali, infatti, prevede tempistiche precise, soprattutto in relazione agli immobili non censiti (cui il Ministro ha fatto esplicito riferimento) che proprio a seguito degli interventi edilizi diventano produttivi di reddito.

Teoricamente, nel dettaglio, chi trasforma un immobile già esistente ha l'obbligo di aggiornare i dati catastali entro 30 giorni decorrenti dalla data di ultimazione della variazione dello stato, e ciò anche nel caso in cui i lavori abbiano dato diritto a detrazioni edilizie.

Ma, nello specifico caso degli immobili non dichiarati (ad esempio le unità collabenti, che non sono censibili in quanto eccessivamente degradate e dunque improduttive di reddito) i citati 30 giorni scattano dal momento in cui il fabbricato diviene servibile all'uso cui è destinato.

Spesso, però, si usa tenere "aperto" il titolo che ha abilitato i lavori su simili immobili "fittizi", che ha una durata di 3 anni, e non si iscrive il bene in una categoria catastale censita magari fino a quando non sono stati completati gli ultimi dettagli costruttivi.

Una procedura che "allunga" i tempi di accatastamento, spostando in avanti fino alla richiesta di agibilità il momento in cui l'immobile diverrà formalmente produttivo di reddito, senza verificare se invece l'immobile era già fruibile prima.

Adesso, simili pratiche

potrebbero costare caro per quei proprietari di immobili che hanno avuto accesso al Superbonus110% o ad altri bonus ordinari, perché tale elemento potrebbe rappresentare un indicatore attrattivo per il Fisco, se unito alla circostanza che l'immobile risulta ancora non censito, oppure censito in una categoria "minore".

Il tema dell'aggiornamento catastale in cui si è addestrato il ministro Giancarlo Giorgetti, inoltre, è particolarmente ampio e le casistiche che si verificano nella realtà sono delle più variegate, e così gli effetti delle misure che saranno emanate in materia potrebbero essere più generali.

Ad esempio, anche eseguire la ristrutturazione di un deposito tale da renderlo un immobile di tipo abitativo impone di effettuare l'aggiornamento in Catasto, ma prima di procedere (considerato anche che per le categorie abitative le tasse risultano in genere più elevate) può capitare di attendere la "fine lavori" connessa alla pratica edilizia, senza preoccuparsi della effettiva fruibilità del bene conseguente ai lavori agevolati, come risultanti dalle relative asseverazioni.

— © Riproduzione riservata — ■

