

Superbonus, via alle lettere delle Entrate per chi non aggiorna le rendite catastali

Fisco e immobili

L'incrocio dei dati alla base degli alert che chiedono spiegazioni ai beneficiari

Sotto osservazione finiscono circa 500mila abitazioni: caccia alle anomalie

Scatta la campagna per aggiornare le rendite catastali degli immobili ristrutturati con il superbonus. L'agenzia delle Entrate si prepara a inviare lettere ai contribuenti che hanno beneficiato della misura, per chiedere conto del loro operato.

Le lettere partiranno dopo l'incrocio dei dati: chi ha avviato una pratica di superbonus e ha ceduto il credito ma non ha presentato la variazione catastale potrebbe ricevere l'alert del Fisco. L'intervento riguarda circa 500mila immobili.

Latour e Parente — a pag. 5

Superbonus e catasto, al via le lettere delle Entrate

Irregolarità. L'Agenzia pronta a partire con gli alert verso i contribuenti che non hanno aggiornato le rendite alla fine dei lavori

Sotto osservazione circa 500mila immobili ristrutturati con il 110% ma saranno rilevate solo le anomalie

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Parte la campagna per aggiornare le rendite catastali degli immobili ristrutturati con il superbonus. Dopo il lungo dibattito e gli annunci dei mesi scorsi, nel 2025 l'agenzia delle Entrate si prepara, per la prima volta, a dare attuazione alle norme della legge di Bilancio dello scorso anno che le consentono di effettuare riscontri per individuare chi, dopo l'utilizzo della maxi agevolazione, non si è messo in regola

adeguando i valori presenti nelle mappe del Fisco.

Ad anticiparlo è stato il direttore uscente delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini nella sua relazione di fine anno, con la quale ha indicato anche le prossime mosse dell'Agenzia. Nel documento, infatti, si legge che «nell'ambito delle attività finalizzate all'aggiornamento della banca dati catastale», oltre alle attività ordinarie di verifica e controllo, nel corso del 2025 ci sarà «l'avvio di una campagna di compliance relativa al superbonus». In altre parole, partiranno lettere per chiedere conto ai contribuenti del loro operato. Non si tratterà dell'avvio formale di un controllo, ma semplicemente di un invito a spiegare alle Entrate la propria posizione.

Alle lettere si arriverà attraverso incroci di dati. La relazione spiega come saranno effettuati. La chiave sarà il confronto tra «le comunicazioni dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica», (in altre parole, le cessioni dei crediti legate a



tutto l'universo del superbonus) e «le risultanze della banca dati catastale, per gli immobili per i quali non risulta essere stata presentata, ove prevista» la dichiarazione di variazione catastale. Quindi, chi ha avviato una pratica di superbonus, effettuando la cessione del credito, ma non ha presentato la variazione catastale potrebbe aspettarsi una lettera del Fisco.

I numeri potenziali di questa operazione sono molto rilevanti. Basta considerare che l'ultimo aggiornamento disponibile, a fine novembre, delle cessioni di crediti collegate al superbonus è di circa 18,1 milioni di comunicazioni, per un controvalore di 161,9 miliardi. Le comunicazioni non corrispondono al numero di contribuenti coinvolti: ogni cantiere di superbonus, infatti, è stato caratterizzato da più di una comunicazione di cessione dei crediti. Il totale degli immobili ristrutturati con l'ex

110%, infatti, è di 496.963. Il raggio d'azione degli invii riguarda questi circa 500mila immobili. C'è da sottolineare che il grado di irregolarità agli adempimenti in ambito catastale dovrebbe essere piuttosto elevato: si spiega anche così l'esigenza del Governo di intervenire sul tema con una norma specifica.

Una volta ricevute le lettere, comunque, ci sarà la possibilità di dimostrare la correttezza del proprio operato (si vedano anche gli altri articoli in pagina), spiegando perché la variazione catastale non è stata effettuata. In alcune situazioni, infatti, la legge non lo richiede. Questa campagna, comunque, fa parte dell'operazione che punta ad avere una mappatura sempre più aggiornata e realistica del patrimonio immobiliare italiano, cercando di rendere sempre più marginale l'ipotesi delle cosiddette "case fantasma", sconosciute al Fisco.

Del resto, l'operazione verità su tutti i bonus edilizi è proseguita nel corso degli ultimi mesi. L'aggiornamento più recente parla di 8,9 miliardi complessivi di crediti fittizi finora bloccati dalla sinergia tra le Entrate e Guardia di Finanza da quando sono scattati i controlli antifrode. Mentre i crediti scartati per possibili irregolarità sono saliti a 7 miliardi, di cui 1,5 miliardi sono relativi al 2024 (periodo gennaio-novembre).

© RIPRODUZIONE RISERVATA
496.963

LA MAXI AGEVOLAZIONE

In base all'ultimo aggiornamento dell'Enea, pubblicato ieri, sono poco meno di 500mila gli immobili sui quali sono stati effettuati lavori di superbonus, tra condomini, unità indipendenti ed edifici unifamiliari, a partire dalla metà del 2020 e fino a oggi. Nel 2025 sarà possibile solo chiudere i cantieri già avviati.

L'OPERAZIONE

Legge di Bilancio 2024

La legge di Bilancio 2024 ha introdotto una norma in base alla quale l'agenzia delle Entrate va a riscontrare, per gli immobili sui quali è stato ottenuto il superbonus, «se sia stata presentata» la dichiarazione di variazione catastale, «anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente

in atti nel catasto dei fabbricati»

Le liste selettive

I riscontri operati dal Fisco si basano su liste selettive e possono portare all'invio di lettere di compliance ai contribuenti, che possono giustificare il proprio comportamento o mettersi in regola

Il criterio guida: aumento di valore del 15 per cento

Gli esempi

La pluralità di interventi eseguiti può portare a superare la soglia

Antonio Iovine

Un numero chiave: il 15 per cento. La variazione, salvo rari casi, va sempre presentata quando vi è modifica anche solo interna della pianta dell'unità, ma vi sono casi nei quali anche a planimetria invariata c'è necessità di produrre la variazione, per effetto di lavori eseguiti.

La regola catastale ordinaria prevede, infatti, l'obbligo di presentazione nel caso in cui il rapporto tra importo dei lavori (sulla singola unità immobiliare + la quota condominiale) e valore immobiliare originario supera il 15 per cento. Ma il calcolo è complicato, perché fra l'altro nel conteggio bisogna tenere conto del valore a nuovo di eventuali impianti sostituiti, e quindi la verifica può essere effettuata solo da un tecnico.

Per fare qualche esempio, in un edificio condominiale ordinariamente l'esecuzione di un semplice cappotto termico sull'edificio e la sostituzione della caldaia condominiale non comporta il superamento del 15 per cento. Se poi a questo intervento si aggiungono l'impianto fotovoltaico, l'adeguamento sismico, la climatizzazione sulle parti comuni condominiali, si potrebbe sfiorare il 15%, soprattutto in presenza di lavori nelle singole unità, come la sostituzione degli infissi.

Allo stesso modo, anche nelle costruzioni unifamiliari il semplice cappotto termico e la sostituzione della caldaia potrebbero rientrare nella soglia del 15%, come pure l'impianto fotovoltaico insieme alla sola caldaia, mentre se gli interventi si eseguono contemporaneamente, magari anche con la sostituzione di infissi, è facile sfiorare il 15 per cento. Poi ci possono essere casi particolari, ad esempio gli impianti di riscaldamento a pavimento, onerosi perché necessitano di demolizioni e rifacimento di pavimenti.

Nel rispetto di quanto previsto dalla legge 213/2023, e alla luce di questi elementi, sta comunque iniziando la spedizione delle lettere di compliance per i beneficiari del superbonus edilizio che non abbiano al termine dei lavori presentato la dichiarazione di variazione in catasto, ove dovuta, ai fini di eventuale effetto sulla rendita dell'unità immobiliare.

La comunicazione preventiva dovrebbe permettere ai destinatari di presentare controdeduzioni, sia per sostenere la non necessità di presentazione della dichiarazione di variazione, sia per dimostrare l'avvenuto adempimento o per potersi ravvedere. Il ravvedimento operoso permette di ridurre la sanzione (172 euro anziché 1.032 euro a unità immobiliare) per l'adempimento tardivo. Diversamente, l'Agenzia in un secondo momento potrà intimare la presentazione della variazione catastale con invito a provvedere entro 90 giorni e, in caso di inadempimento, procedere in surroga addebitando anche le spese di accatastamento e sanzioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA