Studio BBM Associati

SUPERBONUS: AGGIORNAMENTO DELLE RENDITE CATASTALI

N. 201 | 28 Ottobre 2024 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 201 DEL 28 OTTOBRE 2024

Nei giorni scorsi si è diffusa la notizia relativa alla possibile verifica che potrebbe essere effettuata su chi ha usufruito del Superbonus 110% e non ha aggiornato i dati catastali.

Nella manovra di bilancio potrebbe essere inserita una norma che prevede che chi ha ottenuto il Superbonus e, di conseguenza, incrementato il valore del proprio immobile, potrebbe vedersi aggiornare le rendite catastali, con conseguente aumento delle imposte, partendo dall'Imu ma con effetti che possono arrivare all'Isee e al reddito lordo Irpef se non si tratta di prima casa.

Secondo il Testo Unico dell'edilizia, entro 30 giorni dalla fine dei lavori di ristrutturazioni, a chiusura della pratica, il direttore dei lavori deve depositare in Comune la prova dell'avvenuta presentazione della variazione catastale, o in mancanza di questa, una dichiarazione secondo cui non sia avvenuta nessuna modifica che riveda il classamento.

Ma questo, malgrado la regola, non sempre accade e, per mettere una pezza, la manovra dello scorso anno aveva previsto una norma che consentiva all'Agenzia delle Entrate di verificare sugli immobili beneficiari di Superbonus, se la dichiarazione di variazione catastale fosse stata presentata o meno "*anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati*".

In realtà, e qui scatta il problema, molti dei lavori compresi nel Superbonus non comportano alcun obbligo di effettuare la variazione della rendita, che al contrario è necessaria solo nei casi di aumento del numero di vani o della volumetria.

Sembrerebbe che l'obbligo di aggiornare la rendita vale anche se il valore dell'immobile cresce del 15%, portandosi appresso aumenti delle rendite catastali che, secondo il motore di ricerca della Gazzetta Ufficiale, sarebbero comprese fra il 16 e il 18% per il passaggio di una classe,

superando invece il 30% da due classi in su.

A riguardo di quanto sopra riportato ci sono state smentite insieme a un fondo di incertezza sul numero degli edifici interessati e le prime proteste di chi già evoca ricorsi per dubbi di costituzionalità, in quanto l'eventuale misura che prevede di rivedere le rendite catastali per chi ha usufruito del Superbonus, violerebbe "il principio di affidamento", perché verrebbe tradita la garanzia che il cittadino aveva avuto dallo Stato sul beneficio di quel provvedimento edilizio, ancora previsto fino ad un anno fa. Se lo Stato fornisce un incentivo al cittadino, poi non può penalizzarlo.

In sostanza ancora non è chiaro dove stia la verità.

Lo Studio resta a completa disposizione

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/superbonus-aggiornamento-delle-rendite-catastali/