Studio BBM Associati

SUPERBONUS: ISPEZIONI DEL FISCO DIRETTAMENTE NEGLI IMMOBILI OGGETTO DEI LAVORI

N. 100 | 29 Maggio 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 100 DEL 29 MAGGIO 2025

Nel contesto degli interventi edilizi agevolati con il Superbonus, il rispetto degli obblighi catastali riveste un ruolo fondamentale per garantire la legittimità delle detrazioni fiscali.

Tra gli adempimenti richiesti, rientra l'aggiornamento della rendita catastale tramite presentazione della dichiarazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio. Questo passaggio è obbligatorio quando i lavori comportano una modifica della consistenza, della destinazione d'uso, della categoria catastale o dei dati identificativi dell'immobile.

Variazione dello stato dei beni: La Legge di bilancio 2024, ha introdotto novità in materia di variazione dello stato dei beni, con riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi di ristrutturazione edilizia, al fine di adeguare la rendita catastale delle unità immobiliari ai miglioramenti conseguiti per effetto degli interventi ammessi al Superbonus. In particolare, è stato attribuito un potere di verifica all'Agenzia Entrate, funzionale ad indurre il contribuente all'adempimento degli obblighi di comunicazione laddove non eseguiti o non eseguiti correttamente e, quindi, ad aggiornare eventualmente la rendita catastale negli atti del catasto dei fabbricati.

Compliance: mancata presentazione della dichiarazione di variazione catastale: dal 31 Marzo 2025, l'Agenzia delle Entrate ha iniziato a recapitare le lettere di compliance ai contribuenti che risultano beneficiari del Superbonus ma non hanno presentato la dichiarazione di aggiornamento catastale.

I soggetti interessati, dopo aver ricevuto la comunicazione dall'Agenzia delle Entrate, possono:

- richiedere informazioni o segnalare all’Agenzia eventuali elementi, fatti e circostanze dalla stessa non conosciuti, tramite il servizio “Consegna documenti e istanze” disponibile nell’area riservata del sito internet dell’Agenzia delle entrate;
- procedere alla regolarizzazione spontanea mediante presentazione della dichiarazione di variazione catastale, beneficiando della riduzione delle sanzioni in base al tempo trascorso dalla violazione.

Ispezioni del Fisco: Chi ha beneficiato delle agevolazioni fiscali previste per gli interventi edilizi al 110%, ma non ha provveduto a comunicare le variazioni catastali conseguenti, potrebbe ricevere una visita ispettiva da parte dell’Agenzia delle Entrate. Infatti, in presenza di interventi edilizi che comportano modifiche rilevanti ai fini catastali, il mancato adempimento dell’aggiornamento costituisce una delle cause che possono attivare controlli diretti presso l’immobile.

La novità emerge dalle comunicazioni di compliance trasmesse dalla Direzione centrale Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, con cui la stessa invita i proprietari a verificare – anche con l’ausilio di un tecnico abilitato – se gli interventi realizzati abbiano determinato modifiche rilevanti sotto il profilo catastale.

Aggiornamento rendita d’ufficio: Gli uffici provinciali dell’Agenzia del territorio, qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari.

In assenza di risposta o di regolarizzazione entro novanta giorni dalla richiesta formale, l’Ufficio può procedere autonomamente all’attribuzione di una nuova rendita catastale, dopo un sopralluogo tecnico eseguito da personale incaricato. Questo comporta anche l’addebito degli oneri stabiliti dalla legge. La rendita così attribuita viene registrata provvisoriamente come “presunta” nelle visure catastali, fino a quando il contribuente non provvede a presentare una nuova dichiarazione Docfa. Senza tale regolarizzazione, l’immobile potrebbe risultare non idoneo ad essere venduto o incluso in una successione.

Lo Studio resta a completa disposizione

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/superbonus-ispezioni-del-fisco-direttamente-negli-immobili-oggetto-dei-lavori/