



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

AGGIORNAMENTO CATASTALE POST SUPERBONUS: OBBLIGHI ANCHE CON LAVORI INCOMPLETI

Publicato il 29 Aprile 2025 di Sabatino Pizzano



Il perfezionamento degli adempimenti catastali rappresenta un obbligo ineludibile per il committente, anche nei casi in cui l'intervento edilizio risulti parzialmente eseguito o sia oggetto di contenzioso con l'impresa appaltatrice. La normativa fiscale, infatti, subordina la fruizione delle agevolazioni alla regolarità catastale, che deve riflettere l'effettivo stato dell'immobile successivamente alla realizzazione dei lavori agevolati.

Responsabilità del proprietario nei lavori interrotti

Il caso frequente di proprietari che hanno avviato interventi di riqualificazione energetica usufruendo del Superbonus, ma che successivamente hanno dovuto fronteggiare l'inadempienza dell'impresa esecutrice, solleva interrogativi sulla sussistenza degli obblighi di aggiornamento catastale.

La questione riguarda numerosi contribuenti che si sono trovati nella spiacevole condizione di aver completato solo una parte dei lavori inizialmente previsti, con conseguente necessità di presentare varianti riduttive ai progetti originari. L'interrogativo principale concerne l'obbligo di aggiornamento della rendita catastale anche a fronte di interventi parziali, come nel caso di una semplice coibentazione della copertura.

La risposta è affermativa: **l'obbligo di aggiornamento catastale permane anche in presenza di lavori parzialmente completati**. Questo principio deriva dalla stretta connessione tra normativa urbanistica e catastale, che impone la verifica della necessità di aggiornamento della rendita ogni qualvolta l'immobile sia oggetto di una pratica edilizia depositata presso il Comune.

Interventi incompleti e implicazioni catastali

Gli interventi parzialmente eseguiti nell'ambito di un progetto Superbonus comportano comunque l'insorgenza di obblighi catastali, indipendentemente dalle vicissitudini che hanno portato all'interruzione dei lavori o alla mancata realizzazione dell'intero progetto.

Nel caso specifico dell'isolamento della copertura, sebbene non incida su consistenza, superficie o sagoma dell'immobile, la modifica delle caratteristiche termiche configura un intervento potenzialmente influente sulla rendita catastale. L'introduzione di elementi migliorativi delle prestazioni energetiche rientra infatti negli interventi che richiedono una valutazione analitica della rendita pre e post intervento.

La Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 6/2012 stabilisce che sia necessario effettuare l'aggiornamento catastale quando i lavori realizzati comportino un incremento della rendita superiore al 15%. Pertanto, anche l'isolamento della sola copertura, che migliora le prestazioni energetiche dell'immobile, può determinare la necessità di procedere all'aggiornamento catastale.

Impatto del contenzioso sugli obblighi catastali

Un aspetto di particolare rilevanza riguarda l'incidenza dell'eventuale contenzioso con l'impresa esecutrice sugli obblighi catastali del committente. Sul punto, la normativa non prevede deroghe: **la presenza di una controversia legale non costituisce causa di esonero dagli adempimenti catastali**.

La responsabilità di verificare l'impatto dei lavori sulla rendita e, conseguentemente, di provvedere all'aggiornamento catastale rimane in capo al soggetto titolare del diritto reale sull'immobile. Il proprietario è tenuto quindi a incaricare un tecnico per la verifica delle condizioni che determinano l'obbligo di aggiornamento, anche qualora i lavori non siano stati completati a causa dell'inadempienza dell'impresa appaltatrice.

L'eventuale mancato adempimento può comportare l'irrogazione di sanzioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, che verranno notificate direttamente al proprietario dell'immobile.

Salvaspese e controlli sulla congruità dei crediti

La fruizione del Superbonus, anche limitatamente alla parte dei lavori completati e asseverati nel primo stato di avanzamento lavori (SAL), può comportare verifiche specifiche da parte dell'Amministrazione finanziaria.

La Legge n. 17/2024, di conversione del Decreto Legge n. 212/2023 (noto come "Salvaspese"), ha introdotto disposizioni che consentono di salvaguardare le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, purché adeguatamente documentate e asseverate. Tuttavia, questa norma non esime il contribuente dai controlli sulla congruità tra il credito ceduto e la rendita catastale dichiarata.

L'Agenzia delle Entrate può infatti inviare lettere di compliance qualora riscontri una sproporzione tra l'entità del credito fiscale derivante dal Superbonus e la rendita catastale risultante dalla banca dati catastale. Per questo motivo, l'aggiornamento catastale assume particolare rilevanza anche nell'ottica di prevenire potenziali contestazioni in sede di controllo.

Valutazione dell'influenza catastale degli interventi

Per determinare correttamente l'obbligo di aggiornamento catastale, è fondamentale riferirsi all'allegato B della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 1/2006, che fornisce un elenco degli interventi "di norma influenti" o "ininfluenti" sulla rendita catastale.

Secondo tale classificazione, il semplice rifacimento della copertura, senza modifiche prestazionali, potrebbe configurarsi come intervento ininfluenza ai fini catastali, rientrando nella casistica delle opere necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, che non alterano volumi e superfici delle unità immobiliari.

Tuttavia, l'aggiunta dell'isolamento termico modifica sostanzialmente la natura dell'intervento, facendolo ricadere nella categoria degli interventi potenzialmente influenti sulla rendita catastale, in quanto comporta una "riqualificazione delle unità immobiliari" con "miglioramento delle finiture", come indicato al punto A1.g) della citata circolare.

La presenza dell'isolamento termico rappresenta quindi l'elemento discriminante che impone la verifica dell'impatto sulla rendita catastale e, conseguentemente, può determinare l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione al catasto.

Procedure e tempistiche per l'aggiornamento

Il proprietario che ha realizzato interventi potenzialmente influenti sulla rendita catastale è tenuto a presentare la dichiarazione di variazione entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Nel caso di interventi interrotti, tale termine decorre dalla data di cessazione effettiva dei lavori, che può essere documentata attraverso la comunicazione di fine lavori parziale presentata al Comune.

La dichiarazione di variazione deve essere redatta da un tecnico abilitato (geometra, ingegnere, architetto) mediante la procedura DOGFA (Documenti Catasto Fabbricati), nella quale andranno indicati tutti gli elementi necessari alla corretta rideterminazione della rendita catastale, compresi i miglioramenti apportati all'immobile sotto il profilo energetico.

Il costo di tale adempimento varia in funzione della complessità dell'immobile e delle modifiche apportate, ma rappresenta comunque un onere a carico del committente, indipendentemente dalle vicissitudini legate all'esecuzione dei lavori o all'eventuale contenzioso con l'impresa.

Conseguenze del mancato aggiornamento

Il mancato aggiornamento della rendita catastale può comportare conseguenze significative, sia sul piano fiscale che su quello delle agevolazioni già fruite.

In primo luogo, l'Agenzia delle Entrate potrebbe contestare l'omessa dichiarazione di variazione, applicando le relative sanzioni. Inoltre, qualora l'aggiornamento catastale risulti essere stato un presupposto per la fruizione del Superbonus, l'inadempimento potrebbe comportare la decadenza dal beneficio fiscale, con conseguente recupero delle detrazioni o dei crediti già utilizzati.

Particolarmente critica è la posizione di chi ha optato per lo sconto in fattura o la cessione del credito, poiché l'eventuale decadenza dal beneficio fiscale implicherebbe il recupero a carico del beneficiario originario (il proprietario dell'immobile), anche se il credito è già stato ceduto a terzi.

Considerazioni finali

La realizzazione di interventi edilizi agevolati mediante il Superbonus comporta l'insorgenza di obblighi catastali a carico del committente, anche quando i lavori risultino parzialmente eseguiti a causa dell'inadempienza dell'impresa appaltatrice o di altre circostanze.

La presenza di elementi migliorativi delle prestazioni energetiche dell'immobile, come l'isolamento termico della copertura, configura infatti un intervento potenzialmente influente sulla rendita catastale, che impone la verifica dell'incremento della stessa e, se superiore alla soglia del 15%, l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione.

L'eventuale contenzioso con l'impresa esecutrice non costituisce causa di esonero da tale adempimento, la cui responsabilità rimane in capo al proprietario dell'immobile. Risulta pertanto essenziale, anche nell'ottica di prevenire potenziali contestazioni in sede di controllo fiscale, procedere tempestivamente alla verifica della necessità di aggiornamento catastale e, se del caso, alla presentazione della relativa dichiarazione tramite un tecnico abilitato.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA