



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CONTROLLI SUPERBONUS: IL FISCO BUSSA ALLA PORTA CON VERIFICHE DIRETTE SUGLI IMMOBILI

Publicato il 9 Maggio 2025 di Sabatino Pizzano



L'Agenzia delle Entrate ha avviato una campagna di controlli mirati sui beneficiari del Superbonus 110% che non hanno aggiornato le schede catastali dopo gli interventi edilizi. Le verifiche, iniziate dal 31 marzo 2025, possono culminare in veri e propri sopralluoghi presso gli immobili interessati, con conseguente attribuzione d'ufficio di una nuova rendita catastale. I proprietari inadempienti ricevono prima una lettera di compliance, ma in caso di mancata risposta entro 90 giorni scatta la procedura di accertamento diretto.

Obblighi catastali post-intervento: cosa prevede la normativa

La disciplina degli interventi agevolati con il Superbonus impone precisi adempimenti catastali, spesso sottovalutati dai contribuenti. L'aggiornamento della rendita catastale rappresenta un **obbligo inderogabile** quando i lavori comportano modifiche alla consistenza, alla destinazione d'uso o alla categoria catastale dell'immobile.

Il quadro normativo si è ulteriormente definito con la Legge di bilancio 2024 (L. 213/2023) che, all'articolo 1, commi 86 e 87, ha attribuito all'Agenzia delle Entrate specifici poteri di verifica. Queste disposizioni mirano ad adeguare la rendita catastale delle unità immobiliari ai miglioramenti conseguiti grazie agli interventi ammessi al beneficio fiscale.

La ratio della norma appare chiara: se un immobile ha beneficiato di interventi che ne hanno aumentato il valore o modificato le caratteristiche, tale variazione deve riflettersi nei dati catastali, garantendo l'equità fiscale e la correttezza dei valori immobiliari registrati.

Lettere di compliance: il primo segnale da non sottovalutare

Dal 31 marzo 2025, l'Agenzia delle Entrate ha iniziato a inviare comunicazioni ai contribuenti che risultano beneficiari del Superbonus ma non hanno presentato la dichiarazione di aggiornamento catastale. Queste lettere, provenienti dalla **Direzione centrale Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare**, non rappresentano ancora un accertamento, ma un invito a verificare la propria posizione.

Il contenuto della comunicazione è chiaro e diretto: il contribuente viene sollecitato a verificare, anche con il supporto di un professionista abilitato, se gli interventi realizzati abbiano comportato modifiche rilevanti ai fini catastali. Non si tratta di un semplice avviso, ma del primo passo di una procedura che può portare a conseguenze più incisive.

La comunicazione di compliance non è un atto impositivo, ma rappresenta un'opportunità di regolarizzazione spontanea, permettendo di evitare le sanzioni più severe previste in caso di accertamento d'ufficio.

Opzioni per il contribuente: regolarizzare o contestare

Ricevuta la lettera, il contribuente può seguire due strade alternative. Nel caso in cui ritenga non dovuto l'adempimento, può fornire **riscontro documentale** attraverso il servizio "Consegna documenti e istanze" disponibile nell'area "Compliance Catasto" del sito dell'Agenzia delle Entrate. La contestazione deve essere circostanziata e supportata da elementi probatori che dimostrino come gli interventi realizzati non abbiano determinato variazioni catastalmente rilevanti.

Qualora invece venga riconosciuta la necessità di aggiornamento, il contribuente può procedere alla **regolarizzazione spontanea** mediante presentazione della dichiarazione di variazione catastale (Docfa), beneficiando della riduzione delle sanzioni in proporzione al tempo trascorso dalla violazione.

La scelta tra le due opzioni richiede una valutazione tecnica approfondita, idealmente con l'assistenza di un professionista esperto in

materia catastale, che possa verificare l'effettiva sussistenza dell'obbligo di aggiornamento.

Quando il Fisco bussa alla porta: i sopralluoghi dell'Agenzia

La novità più rilevante di questa procedura riguarda le conseguenze in caso di mancata risposta o regolarizzazione. Se dopo 90 giorni dalla ricezione della comunicazione il contribuente resta inadempiente, l'Agenzia può procedere con **accertamenti diretti** tramite sopralluoghi fisici presso l'immobile.

Non si tratta di una mera possibilità teorica, ma di un'attività ispettiva effettiva, condotta da personale tecnico incaricato, che accede all'immobile per verificarne le caratteristiche. Il sopralluogo può culminare nella determinazione di una rendita provvisoria, con conseguente addebito al contribuente degli oneri previsti dalla normativa.

Il potere ispettivo trova fondamento nell'art. 1, comma 277, della Legge n. 244/2007, che autorizza gli uffici provinciali dell'Agenzia, qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale, a provvedere d'ufficio attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento.

La visita ispettiva non è quindi solo una misura estrema, ma uno strumento operativo che l'Amministrazione finanziaria può concretamente utilizzare per garantire la corretta rappresentazione catastale degli immobili.

Rendita presunta e limitazioni alle operazioni immobiliari

La procedura di accertamento d'ufficio culmina nell'attribuzione di una **rendita presunta** ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. n. 78/2010. Questa rendita viene transitoriamente annotata nelle visure catastali, producendo effetti immediati sia sul piano fiscale che su quello civilistico.

Le conseguenze pratiche di questa situazione sono particolarmente rilevanti: il contribuente non potrà procedere ad atti di disposizione dell'immobile, quali la vendita o la successione ereditaria, finché non avrà regolarizzato la rendita stessa mediante dichiarazione Docfa presentata da un tecnico abilitato.

Questa limitazione rappresenta un forte deterrente all'inadempimento, poiché blocca di fatto qualsiasi operazione immobiliare fino alla regolarizzazione. Non è quindi solo una questione di sanzioni economiche, ma di concrete restrizioni alla piena disponibilità del proprio bene.

Il costo della regolarizzazione successiva all'intervento d'ufficio risulta peraltro più elevato, dovendo il contribuente sostenere sia gli oneri dell'accertamento d'ufficio sia le spese per il professionista incaricato della presentazione della dichiarazione Docfa definitiva.

Prevenire è meglio che curare: consigli pratici

Per evitare di incorrere nella procedura descritta, è fondamentale **verificare preventivamente** se gli interventi realizzati con il Superbonus comportino modifiche rilevanti ai fini catastali. La valutazione dovrebbe essere effettuata già in fase di progettazione degli interventi, con l'assistenza di un tecnico qualificato.

Nel caso di interventi già realizzati, è opportuno procedere a una verifica tempestiva, senza attendere la comunicazione dell'Agenzia. La regolarizzazione spontanea prima dell'avvio di qualsiasi procedura consente infatti di beneficiare del ravvedimento operoso, con sanzioni notevolmente ridotte.

È importante considerare che non tutti gli interventi agevolati con il Superbonus richiedono necessariamente un aggiornamento

catastale. La valutazione deve essere effettuata caso per caso, considerando se i lavori abbiano comportato:

- Modifiche alle planimetrie
- Variazione della destinazione d'uso
- Cambiamento della categoria catastale
- Modifiche alla consistenza dell'immobile

In caso di dubbio, è sempre preferibile consultare un professionista abilitato, che possa fornire una valutazione tecnica accurata sulla necessità dell'aggiornamento catastale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA