



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

LETTERE DI COMPLIANCE PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE SUPERBONUS

Pubblicato il 26 Maggio 2025 di Sabatino Pizzano



L'Agenzia delle Entrate ha avviato una **campagna di compliance** mirata per l'aggiornamento delle rendite catastali relative agli interventi edilizi agevolati con il Superbonus. Il procedimento, disciplinato dalla comunicazione del 7 febbraio 2025 (prot. n. 38133), interessa circa **3.300 contribuenti** che, pur avendo fruito delle detrazioni fiscali, non hanno provveduto agli adempimenti catastali obbligatori.

Prime segnalazioni e quadro operativo di riferimento

Le **lettere di compliance Superbonus** rappresentano uno strumento di regolarizzazione spontanea che l'Amministrazione finanziaria ha messo in campo per sanare situazioni di inadempimento relative all'aggiornamento catastale. Secondo quanto previsto dalla Direzione centrale servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare, il procedimento si articola su due binari distinti.

Nel primo caso, si tratta di contribuenti che hanno ricevuto comunicazioni per cessioni immobiliari non oggetto di attività di miglioramento. La procedura "Consegna documenti e istanze" presente nell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate prevede la categorizzazione "Istanze e comunicazioni ipotecarie catastali" con oggetto "Compliance catasto".

È interessante osservare come l'analisi che emerge dalle prime attività svolte dai professionisti a supporto di quei contribuenti che hanno ricevuto la comunicazione per cespiti immobiliari che non sono stati oggetto di attività di riqualificazione si riferisca al bonus edilizi in cessione di crediti fiscali.

Duplici modalità di gestione delle comunicazioni

La prassi applicativa evidenzia come si tratti ovviamente di un caso limite, in presenza del quale il professionista dovrà contribuire alla puntuale comunicazione in fatto e diritto all'Agenzia, per consentire lo svilupparsi di tutte quelle procedure di affinamento della selezione del dato, fondamentali per il prosieguo dell'attività di qualificazione, classificazione e classamento dell'unità immobiliare.

Nella casistica comune, il professionista dovrà attivare la procedura prevista dal **DM 701/1994** in caso di mancato adeguamento della rendita, come stabilito dall'ordinamento tributario vigente.

È opportuno notare che la modulistica afferente alle operazioni di cessione del credito fiscale non prevedeva un diretto riscontro online in collegamento alle banche dati catastali. Data l'articolata natura di questi dati identificativi, non è da escludere che la non corretta compilazione abbia determinato l'imprecisa identificazione dell'immobile.

Aspetti procedurali e criticità ricorrenti nell'applicazione

Oltre ai due casi estremi - aggiornamento non eseguito o immobile non oggetto di lavori - si sono evidenziate altre situazioni in cui risulta comunque fondamentale un approfondimento tecnico in ordine alla corretta attività di qualificazione, classificazione e classamento dell'unità immobiliare.

Nell'esperienza applicativa, si concentra l'attività che il **Consiglio nazionale dei geometri** sta svolgendo ormai da settimane in modalità itinerante tra i vari collegi e spesso con il personale degli uffici provinciali delle Entrate in ascolto e confronto. Al fine di illustrare agli iscritti, in senso pratico, i corretti riferimenti normativi e operativi.

La giurisprudenza ha talvolta interpretato l'obbligo di aggiornamento catastale come un adempimento di carattere sostanziale, la cui omissione può comportare conseguenze significative sul piano tributario.

Tempistiche e modalità operative per la regolarizzazione

Nessuna comunicazione, comunque, dovrà essere inoltrata o richiesta in integrazione alla Direzione centrale, mittente della richiesta pervenuta. Gli uffici provinciali Territorio delle Entrate dovranno essere i naturali destinatari di ogni attività che si renderà necessario svolgere, tramite la procedura "Consegna documenti e istanze".

Si consideri che i proprietari che hanno ricevuto la richiesta via PEC o se la sono ritrovata nel cassetto fiscale, e che hanno eseguito lavori perfezionando la cessione del credito mettendo integralmente l'aggiornamento catastale, sono chiamati - semplicemente - ad attivarsi per l'aggiornamento catastale come richiesto dal DM 701/1994, secondo la normativa ordinaria.

La procedura prevista, ai sensi dell'art. 1, comma 336, L. 311/2004, stabilisce tempi certi: 30 giorni dalla data di servibilità all'uso dell'immobile oggetto degli interventi edilizi.

Conseguenze dell'inadempimento e strumenti di tutela

Come spesso accade nella prassi amministrativa, l'attività di controllo si è concentrata su situazioni che presentano profili di maggiore criticità. La mancata presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente, secondo quanto disposto dal Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.

Cfr. DPR 131/1986, art. 20, per il quadro sanzionatorio di riferimento. V., inoltre, la recente giurisprudenza di legittimità in materia di accertamento catastale e diritto di difesa del contribuente.

La gestione delle lettere di compliance richiede particolare attenzione nella valutazione del caso concreto, considerando che ogni situazione presenta specifiche caratteristiche tecniche e normative che devono essere attentamente ponderate dal professionista incaricato.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA