STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

NUOVA ONDATA DI CONTROLLI SUL SUPERBONUS: FOCUS SULLE VARIAZIONI CATASTALI NON COMUNICATE

Pubblicato il12 Ottobre 2024 di Sabatino Pizzano

Il panorama fiscale italiano si appresta a vivere una significativa evoluzione nell'ambito dei controlli relativi al superbonus edilizio. L'attenzione delle autorità si sta focalizzando in particolare sulle mancate comunicazioni di variazione catastale, un adempimento obbligatorio che molti beneficiari di questa agevolazione fiscale hanno trascurato.

Il contesto attuale e le prospettive future

Il Ministro dell'Economia e delle Finanze, Giancarlo Giorgetti, ha recentemente annunciato l'intenzione di intensificare i controlli sui lavori eseguiti nell'ambito del superbonus. Questa iniziativa potrebbe trovare concreta attuazione nella prossima Legge di Bilancio per il 2025, attualmente in fase di elaborazione. L'obiettivo principale di questa stretta è duplice: da un lato, si mira a individuare e regolarizzare le cosiddette "case fantasma", ovvero gli immobili non censiti; dall'altro, si intende stanare i proprietari che hanno beneficiato del superbonus senza poi provvedere all'aggiornamento dei dati catastali del proprio immobile.

L'importanza della variazione catastale

La comunicazione della variazione catastale non è un mero adempimento burocratico, ma riveste una grande importanza nel sistema fiscale italiano. Gli interventi di ristrutturazione e miglioramento energetico finanziati dal superbonus comportano generalmente un incremento del valore dell'immobile. Questo aumento si riflette nella rendita catastale, un parametro fondamentale per il calcolo di diverse imposte, tra cui l'IMU. La normativa vigente prevede che la comunicazione di variazione catastale debba essere effettuata entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori. Tuttavia, molti proprietari hanno omesso questo passaggio, creando un disallineamento tra il valore reale degli immobili e quello registrato negli archivi catastali.

Le possibili misure in arrivo

Le nuove disposizioni potrebbero introdurre meccanismi più stringenti per individuare i casi di mancata comunicazione. Una delle ipotesi al vaglio è l'introduzione di un sistema di aggiornamento d'ufficio delle rendite catastali, con l'addebito automatico delle spese relative a questa operazione ai proprietari inadempienti. Questa misura potrebbe generare un significativo gettito aggiuntivo, destinato principalmente a rimpinguare le casse dei Comuni e degli enti locali.

Il ruolo dei Comuni nelle verifiche

Un'ulteriore novità è rappresentata dal coinvolgimento diretto dei Comuni nelle attività di controllo. Il decreto n. 39 del 2024 ha introdotto una norma che consente agli enti locali di verificare l'esistenza e la correttezza degli interventi dichiarati nell'ambito del superbonus. I Comuni hanno ora la facoltà di segnalare eventuali irregolarità all'Agenzia delle Entrate e alla Guardia di Finanza. Come incentivo a questa attività di controllo, è previsto che metà delle risorse recuperate grazie a queste segnalazioni venga destinata proprio agli enti locali che le hanno effettuate.

Implicazioni per i contribuenti

Questa intensificazione dei controlli comporta importanti conseguenze per i beneficiari del superbonus. Chi non ha ancora provveduto alla comunicazione della variazione catastale potrebbe trovarsi presto a dover fronteggiare verifiche approfondite e potenziali sanzioni. È quindi consigliabile per tutti i proprietari che hanno usufruito del superbonus verificare la propria posizione e, se necessario, procedere tempestivamente alla regolarizzazione della situazione catastale del proprio immobile.

Conclusioni

L'annunciata stretta sui controlli relativi al superbonus rappresenta un ulteriore tassello nella complessa gestione di questa misura fiscale. Se da un lato mira a garantire una maggiore equità fiscale e a recuperare risorse per le casse pubbliche, dall'altro pone nuove sfide per i contribuenti e i professionisti del settore.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA