STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS E IMMOBILI A RENDITA ZERO: AL VIA I CONTROLLI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE CON LE PRIME 10MILA COMUNICAZIONI

Pubblicato il24 Marzo 2025 di Sabatino Pizzano

L'Agenzia delle Entrate avvia una massiccia operazione di verifica sugli immobili a rendita catastale zero, con l'invio delle prime 10mila lettere entro fine mese. I controlli si concentrano inizialmente su Napoli, Treviso, Reggio Calabria e Roma, territori che guidano la classifica degli immobili potenzialmente irregolari.

La lente del fisco sugli immobili fantasma

Il provvedimento pubblicato all'inizio di febbraio dall'Agenzia delle Entrate ha messo in moto una macchina di verifiche che punta a far emergere situazioni catastali anomale. Sono circa 1,7 milioni gli immobili censiti ma privi di rendita nel sistema informativo catastale, dei quali la maggior parte richiede verifiche approfondite. Questi "immobili fantasma" rappresentano un potenziale serbatoio di entrate fiscali non dichiarate.

Vincenzo Carbone, direttore centrale Servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato come il focus sia individuare immobili che risultano ancora allo stato rustico, in corso di fabbricazione o addirittura già completati ma non regolarizzati. La strategia prevede controlli mirati basati su parametri specifici, con l'obiettivo di sanare situazioni irregolari.

Criteri di selezione e modalità operative

Tutti gli immobili a rendita zero saranno progressivamente sottoposti a verifiche mediante l'invio di comunicazioni ai relativi intestatari. Queste richieste di documentazione serviranno a chiarire la reale condizione degli edifici. Per gli immobili considerati prioritari, i controlli partiranno già dai prossimi giorni.

L'operazione si inserisce in una più ampia strategia di accertamento che nel 2024 ha già fatto registrare uno sforzo significativo da parte dell'amministrazione finanziaria. I proprietari che hanno mantenuto immobili senza rendita riceveranno una comunicazione formale che chiarirà le modalità di regolarizzazione, senza applicare immediatamente sanzioni eccessive.

Supporto ai contribuenti e trasparenza nelle procedure

La modalità di comunicazione scelta dall'Agenzia delle Entrate punta alla trasparenza e alla collaborazione con i cittadini. Le lettere presuppongono un dialogo aperto tra Agenzia e contribuenti, offrendo supporto per la regolarizzazione delle posizioni. I destinatari non dovranno recarsi fisicamente negli uffici, ma potranno utilizzare i canali telematici per fornire la documentazione richiesta.

Questo approccio facilitato alla regolarizzazione nasce dalla consapevolezza che in molti casi l'assenza di rendita potrebbe derivare da situazioni non fraudolente ma semplicemente da inadempimenti amministrativi o tecnici. La comunicazione obbligatoria, infatti, serve innanzitutto a creare consapevolezza sulle situazioni irregolari, prima di procedere con eventuali accertamenti più invasivi.

Distribuzione geografica degli accertamenti

Dalla prima mappatura dell'Agenzia emerge che le aree del Paese con la maggiore concentrazione di immobili a rendita zero sono principalmente la provincia di Napoli, seguita da Reggio Calabria, Roma e Treviso. Particolarmente significativa la situazione in Campania, dove l'operazione avrà un impatto considerevole.

I funzionari dell'Agenzia assicurano che i controlli saranno effettuati senza intenti punitivi ma con l'obiettivo di regolarizzare situazioni anomale. Le successive lettere saranno inviate seguendo una pianificazione che terrà conto delle aree con maggiore incidenza di irregolarità.

Strumenti a disposizione dei cittadini

L'operazione è accompagnata da una campagna informativa per aiutare i cittadini e i professionisti a orientarsi in questa materia complessa. L'Agenzia metterà a disposizione supporti informativi online e puntuali chiarimenti sui meccanismi di regolarizzazione.

Per i contribuenti sarà essenziale rispondere tempestivamente alle comunicazioni, fornendo la documentazione richiesta tramite i servizi digitali disponibili. Questo permetterà di evitare l'avvio di procedure più onerose e di regolarizzare la propria posizione con relativa semplicità.

Impatto economico e obiettivi dell'operazione

Il provvedimento si inserisce in una strategia più ampia dell'amministrazione finanziaria, volta a far emergere situazioni potenzialmente irregolari e far valere le norme fiscali in modo equo. L'obiettivo non è solo recuperare imposte non versate, ma soprattutto normalizzare il patrimonio immobiliare italiano, allineando i dati catastali alla realtà effettiva degli edifici.

I proprietari degli immobili oggetto di verifica saranno chiamati a fornire elementi in grado di giustificare la situazione catastale anomala o a procedere con la regolarizzazione, contribuendo così a un sistema fiscale più trasparente ed equo.

In sintesi

IN SINTESI

Qual è l'obiettivo dell'operazione avviata dall'Agenzia delle Entrate? Far emergere e regolarizzare circa 1,7 milioni di immobili privi di rendita catastale, spesso completati ma mai registrati correttamente, al fine di recuperare entrate fiscali non dichiarate e aggiornare il catasto alla realtà.

Dove inizieranno i controlli e perché? A Napoli, Reggio Calabria, Roma e Treviso, province con il maggior numero di immobili potenzialmente irregolari secondo la prima mappatura effettuata.

Quali sono i criteri di selezione degli immobili? L'attenzione è rivolta agli immobili registrati come in costruzione, allo stato rustico o completati senza rendita; saranno selezionati in base a parametri specifici e sottoposti a verifica progressiva.

Come verrà contattato il contribuente e cosa dovrà fare? Riceverà una comunicazione formale con la richiesta di documentazione, da inviare tramite canali telematici, per chiarire la condizione dell'immobile ed eventualmente procedere alla regolarizzazione.

L'approccio prevede sanzioni immediate? No, la strategia iniziale è collaborativa e informativa: le sanzioni verranno applicate solo in una fase successiva in caso di mancata risposta o regolarizzazione.

Quali strumenti ha a disposizione il cittadino? Un sistema di supporto online e informativo, oltre alla possibilità di dialogare con l'Agenzia senza doversi recare fisicamente negli uffici.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA