STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS E VARIAZIONE CATASTALE: COME IL FISCO PUNTA SULLA REDDITIVITÀ

Pubblicato il24 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano

Negli ultimi tempi, l'attenzione dell'Agenzia delle Entrate si è focalizzata su quegli immobili ristrutturati grazie al **Superbonus** che non presentano un aggiornamento catastale proporzionato all'effettivo incremento di **redditività**. L'obiettivo è verificare se sia stato omesso un adeguamento che, in determinati casi, diventa obbligatorio. Nei passaggi che seguono si cercherà di chiarire perché il **"valore capitale"** assuma un ruolo centrale nei controlli, in che modo è stata impostata la campagna di **compliance** e quali siano i principali riferimenti normativi di questa complessa materia.

Il contesto normativo

Il tema è stato affrontato con particolare enfasi a seguito della Legge di Bilancio 2024 (**l. n. 213/2023**, art. 1, co. 86 e 87), che ha previsto l'invio di **lettere di compliance** a coloro che hanno usufruito del **Superbonus** ricorrendo alle formule di cessione del credito o sconto in fattura.

Tale normativa, accompagnata dalle indicazioni fornite dall'ex direttore dell'Agenzia delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini, ha generato numerosi interrogativi. I dubbi più frequenti riguardano i casi in cui l'aggiornamento catastale non è stato effettuato e se questa scelta sia legittima o possa determinare conseguenze fiscali.

La rilevanza del "valore capitale"

Secondo quanto chiarito in una recente circolare (prot. n. 0000428 del 14 gennaio) inviata dal presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri, Paolo Biscaro, è fondamentale distinguere tra **"valore commerciale"** e **"valore capitale"** dell'immobile. Mentre il primo rappresenta il prezzo al quale si potrebbe vendere sul mercato la proprietà, il secondo indica la capacità di produrre reddito, ad esempio attraverso il canone di locazione.

Il **Fisco** valuta il **"valore capitale"** come un indice più preciso dell'aumento di **redditività** effettiva: se la ristrutturazione ha accresciuto di oltre il 15% la resa economica dell'unità immobiliare, scatta la necessità di aggiornare i dati in Catasto.

Perché non conta solo il valore commerciale

L'innalzamento della rendita catastale non coincide sempre con l'eventuale incremento del **valore di mercato**. Gli interventi di efficientamento energetico, per esempio, possono migliorare la vivibilità di un'abitazione senza necessariamente far schizzare il prezzo di vendita, pur generando un sensibile incremento del canone potenzialmente percepibile.

In un esempio concreto, un appartamento che, grazie ai lavori eseguiti con Superbonus, diventa più funzionale per l'affitto a studenti o turisti potrebbe vedere crescere il proprio **valore capitale** anche se l'incremento del valore di mercato rimane più contenuto.

Aggiornamenti catastali e lavori "borderline"

Gli interventi che comportano un **aumento volumetrico** dell'immobile, come la realizzazione di nuove superfici abitative, impongono sicuramente una variazione catastale. Diverso è il caso di ristrutturazioni "minori": è necessario valutare se gli interventi abbiano determinato un **sensibile miglioramento** della redditività.

Quando la modifica è modesta, l'aggiornamento potrebbe non essere richiesto. Il problema sorge in quelle situazioni **borderline**, in cui non è evidente se la resa economica sia cresciuta in misura tale da superare la soglia del 15%.

La campagna di compliance e le possibili criticità

la **campagna di compliance** prenderà avvio soprattutto laddove l'esistenza di **crediti d'imposta di rilevante entità** non sembri allineata con i dati catastali dell'immobile.

In questi frangenti, l'Agenzia delle Entrate potrebbe approfondire la questione, confrontando i miglioramenti strutturali dichiarati con la situazione riportata in Catasto, benché **valore commerciale** e **valore capitale** non siano dati immediatamente sovrapponibili. Quando la discrepanza appare particolarmente marcata, la possibilità di un controllo accurato risulta molto elevata.

In pillole	
Contesto Normativo	La Legge di Bilancio 2024 (l. n. 213/2023, art. 1, co. 86 e 87) introduce lettere di compliance per chi ha usato il Superbonus con cessione del credito o sconto in fattura. Ci sono dubbi sull'obbligo di aggiornamento catastale e possibili conseguenze fiscali.
Concetto di "Valore Capitale"	Paolo Biscaro (Presidente Consiglio Nazionale Geometri) chiarisce la differenza tra valore commerciale (prezzo di mercato) e valore capitale (capacità di produrre reddito, es. canone locazione). Se un immobile aumenta la propria redditività oltre il 15%, è necessario l'aggiornamento catastale.
Inadeguatezza del Solo Valore Commerciale	L'aumento della rendita catastale potrebbe non riflettere un analogo incremento del valore di mercato. Interventi come l'efficientamento energetico migliorano la funzionalità e redditività dell'immobile (es. locazioni a studenti o turisti), senza far crescere proporzionalmente il valore commerciale.
Interventi e Aggiornamenti Catastali	Gli interventi volumetrici, come la creazione di nuove superfici, richiedono obbligatoriamente variazioni catastali. Per ristrutturazioni minori, l'aggiornamento dipende dal miglioramento della redditività. Nei casi borderline, si valuta se la redditività è cresciuta oltre il 15%.
Campagna di Compliance e Controlli	L'Agenzia delle Entrate si focalizza su discrepanze tra i crediti d'imposta dichiarati e i dati catastali. Controlli approfonditi vengono avviati se emerge un'incongruenza evidente tra valore commerciale e valore capitale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA