STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

VARIAZIONE RENDITA CATASTALE SUPERBONUS110%, IL FISCO PUNTA SULLE CASE CON RENDITA BASSA

Pubblicato il18 Febbraio 2025 di Sabatino Pizzano

Il Fisco ha acceso i riflettori sulle abitazioni con rendita catastale esigua che hanno beneficiato del Superbonus 110%. L'Agenzia delle Entrate sta infatti inviando comunicazioni mirate a quei proprietari che, pur avendo ottenuto il maxi-incentivo per lavori di ristrutturazione, non hanno aggiornato la rendita catastale dell'immobile. L'obiettivo dell'Amministrazione finanziaria è verificare eventuali anomalie nel valore dichiarato, soprattutto nei casi in cui la ristrutturazione abbia comportato un significativo miglioramento dell'edificio.

Il controllo sulle case con rendita catastale bassa

Le verifiche dell'Agenzia delle Entrate si concentrano principalmente sugli immobili appartenenti a categorie catastali **A/5 (abitazioni popolari)** e **F/2 (unità collabenti)**, ovvero quelle case che, prima della ristrutturazione, erano in condizioni **precariamente abitabili o addirittura inagibili**. Questo tipo di immobili, prima degli interventi edilizi, presentava spesso **criticità strutturali importanti** che ne limitavano l'utilizzo abitativo e ne abbassavano notevolmente il valore di mercato.

Questi immobili hanno una **rendita catastale molto bassa**, il che significa che anche il carico fiscale su IMU e altre imposte legate al possesso della casa risulta inferiore rispetto ad altre categorie catastali. Tuttavia, il problema si pone quando, **a seguito di lavori importanti**, l'immobile acquisisce un maggiore valore di mercato, ma **non viene aggiornata la sua classificazione catastale**. La mancata variazione può comportare un **mancato adeguamento della tassazione**, generando disparità con chi invece ha provveduto ad aggiornare correttamente la propria posizione.

Secondo la normativa vigente, **ogni variazione che incide sul valore dell'immobile deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate** affinché venga adeguata la rendita catastale. La mancata comunicazione potrebbe portare a contestazioni e recuperi d'imposta da parte del Fisco. I proprietari di immobili oggetto di lavori strutturali devono quindi prestare **particolare attenzione** alla documentazione e agli obblighi normativi per evitare problematiche future.

Le lettere dell'Agenzia delle Entrate e il criterio di selezione

Il Ministero dell'Economia ha chiarito che non si tratta di un controllo a tappeto, ma di un **intervento mirato** che punta a individuare le situazioni più evidenti di **anomalia fiscale**. Le lettere inviate ai contribuenti riguarderanno quindi **solo i casi in cui l'aumento di valore è particolarmente significativo**, in genere pari ad almeno il **15% rispetto alla situazione originaria**.

L'iniziativa nasce anche in risposta a **interrogazioni parlamentari** che chiedevano chiarimenti sulle strategie di controllo adottate per evitare abusi del Superbonus. L'Agenzia delle Entrate, infatti, aveva già segnalato che **alcuni contribuenti potrebbero aver usufruito dell'incentivo senza dichiarare l'aumento della rendita catastale**, creando un disequilibrio fiscale rispetto a chi, invece, ha correttamente aggiornato i dati catastali.

Quando è obbligatorio aggiornare la rendita catastale

Il principio di base rimane lo stesso: **ogni volta che vengono eseguiti lavori edilizi sugli immobili, i proprietari devono verificare se ciò comporta un cambiamento della rendita catastale**. Questo vale in particolare per:

- **Interventi strutturali importanti**, come la demolizione e ricostruzione o il cambio di destinazione d'uso,
- **Miglioramenti sostanziali alla struttura**, come il consolidamento delle fondamenta o il rifacimento integrale del tetto,
- **Aggiunta di nuovi spazi abitabili**, ad esempio mediante ampliamenti volumetrici o il recupero di sottotetti e cantine.

Se l'immobile ha subito un cambiamento rilevante, il proprietario deve presentare un aggiornamento catastale attraverso la

procedura di **Docfa** (Documento di aggiornamento catastale), affidandosi a un tecnico abilitato.

Implicazioni per i contribuenti: rischi e opportunità

Chi riceve la comunicazione dall'Agenzia delle Entrate non deve allarmarsi, ma è **consigliabile verificare attentamente la propria posizione**. Se il contribuente ritiene che la rendita catastale sia ancora coerente con lo stato dell'immobile, potrà fornire **giustificazioni documentate** per evitare la rettifica automatica.

D'altra parte, chi si accorge di aver omesso l'aggiornamento può regolarizzare la situazione evitando sanzioni, presentando spontaneamente la dichiarazione catastale corretta. L'importante è **agire tempestivamente**, prima che il Fisco avvii un accertamento formale con possibili conseguenze fiscali e sanzionatorie.

IN SINTESI

Qual è l'obiettivo dell'Agenzia delle Entrate riguardo alle abitazioni con rendita catastale esigua che hanno beneficiato del Superbonus 110%? L'Agenzia delle Entrate vuole verificare eventuali anomalie nella rendita catastale degli immobili ristrutturati con il Superbonus 110%, assicurandosi che il valore dichiarato sia aggiornato in caso di miglioramenti significativi dell'edificio.

Su quali categorie catastali si concentrano le verifiche? I controlli riguardano principalmente gli immobili appartenenti alle categorie catastali A/5 (abitazioni popolari) e F/2 (unità collabenti), ovvero quelli che, prima della ristrutturazione, erano in condizioni precarie o inagibili.

Perché la mancata variazione della resa catastale può rappresentare un problema? Se la resa catastale non viene aggiornata dopo una ristrutturazione importante, il carico fiscale rimane più basso rispetto al valore reale dell'immobile, creando un'ingiustizia rispetto a chi ha regolarmente dichiarato l'aumento di valore.

In base a quali criteri vengono inviate le lettere ai contributori? L'Agenzia delle Entrate seleziona i casi in cui l'aumento di valore è particolarmente significativo, in genere pari ad almeno il 15% rispetto alla situazione originaria, per verificare la correttezza della rendita catastale dichiarata.

Quando è obbligatorio aggiornare la rendita catastale? L'aggiornamento è necessario in caso di interventi strutturali importanti, come demolizione e ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, consolidamento strutturale, rifacimento del tetto o ampliamenti che aumentano la superficie abitabile.

Come deve comportarsi un contribuente che riceve la comunicazione del Fisco? Deve verificare la propria posizione: se la resa catastale è corretta, può fornire giustificazioni documentate; se invece è necessario un aggiornamento, deve regolarizzare la situazione spontaneamente per evitare sanzioni.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA