

Potenziamento dei controlli dell'ufficio allo studio del governo in merito all'aggiornamento catastale degli immobili oggetto di interventi edilizi

Nota Redazionale

Nella prossima legge di bilancio, dovrebbero essere introdotti dei meccanismi per potenziare i controlli sul valore degli immobili a seguito degli interventi di Superbonus. Come noto, infatti, il ministro dell'Economia, durante un'audizione parlamentare, aveva dichiarato che il Governo avrebbe verificato *"se chi ha usufruito del superbonus 110% ha aggiornato i dati catastali"*, con la conseguenza che detto aggiornamento potrebbe comportare una rivisitazione delle rendite catastali ed una modifica della base imponibile delle imposte che su tale rendita si basano.

Più in dettaglio, va precisato che la rendita catastale, ossia il valore attribuito a un immobile sulla base delle sue caratteristiche, costituisce la base per il calcolo di diverse imposte, come l'IMU, le imposte di successione e quelle legate alle compravendite tra privati, ed è usata anche per determinare il valore patrimoniale di un immobile, indicando una stima della sua potenziale redditività.

La rendita catastale si ottiene considerando le dimensioni dell'immobile e la "tariffa d'estimo unitaria", un valore stabilito dall'Agenzia delle Entrate per ciascuna zona e in base alla destinazione d'uso dell'immobile. Ogni immobile rientra in una specifica categoria catastale: le abitazioni, ad esempio, sono classificate come categoria "A" e comprendono 11 diverse classi in base a vari criteri.

L'aggiornamento della rendita catastale è richiesto quando l'immobile subisce un aumento di valore in seguito a lavori di miglioramento, come l'installazione di nuovi impianti tecnologici (ad esempio, pannelli fotovoltaici), l'uso di materiali di qualità superiore durante una ristrutturazione, o la modifica della distribuzione interna degli spazi.

In conformità a questo principio di carattere generale, già in vigore dal 1994, la Legge di Bilancio dello scorso anno ([L. n. 213 del 30 dicembre 2023](#)) aveva già sottolineato la necessità di applicarlo anche agli interventi legati al Superbonus, tanto che l'art. 1, comma 86, della Legge citata prevede che chi effettua interventi edilizi - con particolare riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi Superbonus - debba presentare l'aggiornamento del catasto fabbricati, tramite il modello Docfa, entro 30 giorni dal completamento dei lavori che abbiano comportato una modifica nella struttura o destinazione d'uso dell'immobile. Se l'Agenzia delle Entrate riscontra la mancata

dichiarazione dell'aggiornamento, invia al proprietario un avviso per regolarizzare la situazione.

Proprio in questa prospettiva, l'Agenzia delle Entrate è già stata incaricata di svolgere verifiche incrociate con le banche dati, al fine di individuare eventuali discrepanze e garantire l'aggiornamento puntuale dei dati catastali. Ciò in attuazione del disposto della legge di bilancio che infatti prevede *"liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati"* per accertare che i contribuenti attuino tali adempimenti.

Alle disposizioni della legge di bilancio va aggiunto anche il Piano strutturale di bilancio 2024, secondo cui l'Agenzia delle entrate avrebbe dovuto verificare se *"l'incremento del valore degli immobili, dovuto ai lavori di efficientamento energetico e miglioramento antisismico, ha aumentato anche la rendita catastale"*; ciò con l'obiettivo di portare ad emersione le c.d. "case fantasma" e le ristrutturazioni effettuate con il bonus del 110%.

Nello stesso senso, anche il Piano Integrato di Attività e Organizzazione dell'Agenzia delle Entrate per il triennio 2024-2026 prevede, tra i suoi obiettivi, un significativo ampliamento delle attività di mappatura e controllo del territorio nazionale, con lo scopo di incrementare la percentuale di superficie nazionale sottoposta a indagine cartografica, portandola dall'attuale 45% a un ambizioso 70%. Tale estensione della copertura territoriale consentirà di individuare con maggiore precisione eventuali costruzioni non dichiarate o abusive, assicurando un monitoraggio più approfondito e dettagliato delle modifiche edilizie su tutto il territorio.

Sebbene, come visto, la Legge di Bilancio 2024 preveda che l'Agenzia delle Entrate verifichi se i proprietari che hanno effettuato lavori di ristrutturazione abbiano aggiornato la rendita catastale, al momento non sono previsti controlli differenziati tra chi ha usufruito del bonus e chi no. Eventuali sviluppi sul tema potranno quindi derivare dalla prossima approvazione della legge di bilancio per il 2025.