

VARIAZIONE CATASTALE POST INTERVENTI SUPERBONUS

Circolare prot. N° 428/2025 del Consiglio Nazionale dei Geometri

*La Legge di Bilancio 2024 prevede ai commi 86 e 87 dell'art. 1 che l'Agenzia delle Entrate **verifichi**, in relazione alle unità immobiliari oggetto degli **interventi agevolati dal Superbonus**, la presentazione delle **dichiarazioni di variazione dello stato dei beni**, anche ai fini di eventuali **effetti sulle rendite dell'immobile** presenti in atti del catasto dei fabbricati.*

Nella sua relazione di fine anno il direttore uscente Ernesto Maria Ruffini ha annunciato che nei primi mesi del 2025 l'Agenzia delle Entrate “nell'ambito delle attività finalizzate all'aggiornamento della banca dati catastale”, oltre alle attività ordinarie di verifica e controllo, “avvierà la campagna di compliance relativa al superbonus” con l'invio di lettere per chiedere ai contribuenti di spiegare alle Entrate la propria posizione.

*In cosa consiste l'**obbligo di dichiarazione di variazione dello stato dei beni** per gli immobili interessati da interventi agevolati con Superbonus?*

***In quali situazioni è prevista e, soprattutto, come va calcolata la variazione catastale?** Quando scattano la **verifica del Fisco** e l'invio della **lettera di compliance** per l'adeguamento?*

*In questo articolo proviamo a fare un po' d'ordine, partendo anche dal recente intervento del **Consiglio Nazionale dei Geometri**.*

*Con la **Circolare del 14 gennaio 2025, n. 428** il presidente Paolo Biscaro ha infatti ricordato che la comunicazione di variazione catastale è un'attività già prevista dal nostro ordinamento e l'attività di controllo quindi non comporta nulla di nuovo rispetto a quanto ordinariamente ogni professionista tecnico deve rispettare ed assicurare nel caso di ristrutturazione di un'unità immobiliare, anche nel caso di modifiche minori, svolgendo l'incarico con piena precisione e partendo dalla situazione in atto, ai fini dell'aggiornamento o meno della situazione catastale.*

*In assenza di qualsivoglia novità legislativa sul punto, si continua quindi ad applicare il **parametro di scostamento del 15%** della redditività ordinaria (o valore capitale) dell'unità immobiliare, fermo restando che non v'è alcuna **correlazione** tra l'incremento del valore commerciale dell'unità immobiliare (o delle migliorie eseguite) e il quadro delle tariffe d'estimo catastale, in quanto si tratta di due dati economici non direttamente confrontabili.*

*Ciò posto, è presumibile che l'attività di compliance riguarderà all'inizio i casi **marcatamente caratterizzati da scostamenti non trascurabili**, tenendo conto dell'entità dei crediti ceduti e della situazione presente in banca dati catastale.*

L'invito del Consiglio è quindi a supportare e fornire informazioni o assistenza diretta a chi riceverà la comunicazione dell'Agenzia, anche in riferimento all'ordinaria attività tecnica di classamento delle unità immobiliari.

Lavori Superbonus con variazioni catastali: in cosa consistono i controlli del Fisco

*Prima del varo della Legge di Bilancio 2025, in più occasioni il Ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti ha annunciato una **verifica sull'attuazione di tali misure** e la necessità di procedere alla **revisione dei valori catastali** degli immobili migliorati con il Superbonus.*

Nella sua relazione di fine anno il direttore uscente Ernesto Maria Ruffini ha annunciato che nei primi mesi del 2025 l'Agenzia delle Entrate “nell'ambito delle attività finalizzate all'aggiornamento della banca dati catastale”, oltre alle attività ordinarie di verifica e controllo, “avvierà la campagna di compliance relativa al superbonus” con l'invio di lettere per chiedere ai contribuenti di spiegare alle Entrate la propria posizione.

Nella relazione si spiega anche come saranno individuati i destinatari della lettere di compliance.

La **lista selettiva dei destinatari** sarà generata dall'incrocio dei dati derivanti dalle "comunicazioni dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica" e "le risultanze della banca dati catastale, per gli immobili per i quali non risulta essere stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di variazione catastale".

Pertanto, chi ha avviato una **pratica di Superbonus effettuando la cessione del credito** senza presentare la variazione catastale riceverà la lettera del Fisco.

Una volta ricevute le lettere, comunque, ci sarà la possibilità di dimostrare la correttezza del proprio operato spiegando perché la variazione catastale non è stata effettuata. Come è spiegato nell'articolo, infatti, non sempre la legge richiede questo adempimento.

In caso di omissioni, è previsto il ravvedimento operoso. Mentre, se il comportamento è stato corretto, andranno presentate le proprie controdeduzioni, supportate da una **perizia tecnica**.

La dichiarazione di variazione catastale è sempre obbligatoria per i lavori Superbonus?

Le disposizioni contenute nella Legge di Bilancio 2024 lasciano intendere che la presentazione della dichiarazione di variazione sia un "adempimento automatico" richiesto in ogni caso al termine dei lavori agevolati con Superbonus.

In effetti, è proprio così! Il Testo Unico dell'edilizia, infatti, prevede che entro 30 giorni dalla fine dei lavori il direttore dei lavori debba depositare in Comune prova **dell'avvenuta presentazione della variazione catastale** (con la procedura telematica chiamata Docfa) o **una sua dichiarazione** che gli interventi non hanno comportato una modifica del classamento.

L'obbligo di presentare una dichiarazione di variazione catastale si fa risalire ancora più indietro, all'articolo 20 del Rdl 652/1939, secondo cui i titolari di immobili, già censiti, sono obbligati a denunciare le variazioni nello stato che implicano mutazioni, per la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe.

Quando c'è l'obbligo di variazione catastale

In linea di principio, molti lavori di Superbonus non comportano l'obbligo di effettuare la variazione della rendita.

Tale obbligo, di norma, sussiste solo quando venga aumentato il **numero di vani**, venga incrementata la **volumetria** o siano apportate **variazioni planimetriche**; entrando nel dettaglio, determinano l'obbligo di revisione gli interventi con cui si realizza:

- la costruzione di **nuove unità** fuori terra ed interrate;
- una **rilevante redistribuzione** degli spazi interni;
- un **cambiamento dell'utilizzazione di superfici** scoperte, quali balconi o terrazze;
- **modifiche interne**, quali lo spostamento di porte e tramezzi;
- la modifica alla **destinazione d'uso** di vani o singoli ambienti;
- modifiche che incidano direttamente sulla **consistenza**, sulla **classe** o sulla **rendita catastale** (rientrano in questo caso gli interventi su **edifici collabenti**, il recupero del **sottotetto a fini abitativi**, l'installazione di **impianti** che aumentano naturalmente il valore dell'immobile, l'installazione dell'**impianto fotovoltaico**, impianti di **automazione, ascensori**).

Quando non c'è l'obbligo di variazione catastale

Non c'è obbligo di variazione catastale per:

- l'esecuzione di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (pavimenti, wc, infissi, tetto, facciata, rinforzi strutturali, messa a norma impianti) con materiali comparabili con gli originari;
- l'installazione di impianti fotovoltaici a servizio di singole unità se la potenza installata è inferiore a KW 3 per il numero di unità immobiliari servite.

Obbligo di revisione della rendite per aumento del valore del 15%

Anche in assenza delle condizioni suindicate, si dà luogo all'aggiornamento della rendita se il **valore dell'immobile**, a seguito di una ristrutturazione, viene incrementato di almeno il **15%**.

Più precisamente, la revisione della rendita è sempre dovuta in caso di **interventi edilizi** di cui all'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia (ristrutturazioni; manutenzioni straordinarie; variazioni nelle caratteristiche tipologiche, distributive e/o impiantistiche; restauro e risanamento conservativo) che comportino un **incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività** (soglia corrispondente alla variazione di una classe catastale), quando gli stessi abbiano comportato una **variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive ed impiantistiche** originarie delle unità immobiliari o, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, qualora abbiano interessato l'intero edificio.

Il riferimento è alle **circolari 10/2005 e 1/2006** dell'Agenzia del Territorio e alla **Determinazione del 16 febbraio 2005** che – nell'ambito dell'applicazione dell'art. 1 della Legge 311/2004, comma 336 – individua il **15%** come **soglia incrementale** del valore dell'immobile da considerare, **indicatore sintetico e parametro di riferimento** per la revisione della rendita.

Come si calcola la variazione catastale dopo i lavori Superbonus

La stima dell'incremento è basata sul rapporto **costo dell'intervento/valore catastale originario**. Ecco gli step da seguire:

1. si calcola la spesa sostenuta distinguendo tra **nuove opere** (come ad esempio il cappotto termico o l'installazione del fotovoltaico) e **interventi migliorativi** (sostituzione di infissi, ad esempio). Le nuove opere vanno considerate per intero, gli interventi migliorativi al 50%;
2. ottenuto il totale si calcola a quanto corrisponde con i **valori del 1988/89** calcolando la media tra due valori;
3. per ottenere il valore della rivalutazione basta dividere l'importo totale delle spese migliorative per la migliororia media 1988/1989;
4. il risultato deve essere rapportato alla **rendita catastale originaria rivalutata moltiplicando per 100**;
5. se il valore della rivalutazione è superiore al 15% della rendita bisogna provvedere all'aggiornamento della rendita catastale.

Esempio di intervento soggetto a variazione catastale

Intervento: cappotto + infissi

Casa con rendita catastale di 1.000 euro

- cappotto = € 40.000 (trattandosi di nuova installazione si computa il 100%)
- infissi = € 20.000 (trattandosi di intervento migliorativo si computa solo il 50% e quindi € 10.000)
- spese migliorative attuali = € 50.000
- rivalutazione della migliororia con i valori del 1988/89 (spesa attuale / 2,448) = € 20.424
- Rendita catastale rivalutata = € 1.000 x 100 = € 100.000
- Rapporto migliororia / valore fiscale = € 20.424/€ 100.000 x 100 = 20,4%

Il valore della rivalutazione è superiore al 15% della rendita e bisogna provvedere all'aggiornamento della rendita catastale.

Il metodo proposto dal Collegio dei Geometri di Trento

Si precisa che le indicazioni di seguito pubblicate si riferiscono a linee di indirizzo applicate sul territorio della Provincia Autonoma di Trento.

Secondo questo metodo, l'obbligo di presentazione di tale variazione catastale scaturisce se l'1% dell'importo dei lavori (attualizzato al 1988/89 con i parametri dettati dalla circolare 6/2012 AdE) è maggiore del 15% della rendita catastale attuale dell'immobile.

Si riporta esempio di calcolo ipotizzando un'abitazione media con rendita catastale pari a € 800:

- Rendita catastale attuale: € 800,00
- 15% della rendita catastale: € 120,00
- Importo lavori (senza iva) € 100.000
- Attualizzazione lavori al 1988/1989 € 48.000
- 1% dei lavori € 480,00
- € 480,00 > €120,00 = obbligo variazione catastale

Dopo il Superbonus poche variazioni catastali

Secondo quanto emerge dal rapporto 2023 dell'Enea sulle detrazioni fiscali il **77,5% degli immobili** ristrutturati con Superbonus ha ottenuto un **salto di almeno tre classi energetiche**, il 65,7% di almeno quattro classi. Ricordiamo che l'accesso al Superbonus richiede il "salto" di due classe.

Stime contenute in un paper pubblicato dalla Banca d'Italia a dicembre 2023 dicono che l'incremento medio del valore di mercato per il **passaggio dalla classe G alla classe A**, al momento della vendita, è di circa il **25%**. Quindi, già con un salto di tre classi è **molto probabile lo sfioramento del limite del 15%**.

In pratica, tre immobili su quattro, tra quelli sui quali è stato effettuato un intervento agevolato con il Superbonus, avrebbero dovuto adeguare la rendita catastale.

A fronte di questi dati, le statistiche catastali più recenti non hanno registrato un aumento diffuso delle rendite: molti di coloro che avrebbero dovuto comunicare la revisione al catasto non l'hanno fatto.

Se si fa riferimento ai criteri di selezione annunciati dall'Agenzia delle Entrate (**pratiche Superbonus con cessione del credito**), potrebbero essere interessati dall'operazione circa **500mila immobili**.

La verifica delle Entrate sulla variazione catastale dopo interventi Superbonus

Il comma 86 della Legge di Bilancio 2024 prevede che l'Agenzia delle Entrate verifichi se sia stata presentata – **ove prevista** – la dichiarazione di variazione di cui all'art. 1 del D.M. 701/1994, commi 1 e 2, con riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolati con Superbonus.

Tale verifica deve essere condotta **sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati**, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati.

Facendo un passo indietro, è utile ricordare che la norma citata – l'art. 1 del D.M. 701/1994, comma 3 – prevede che la rendita proposta dal contribuente rimanga negli atti catastali come "rendita proposta" fino a quando l'Agenzia delle Entrate non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro 12 mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni, alla determinazione della rendita catastale definitiva.

Come disposto dall'art. 4 del D.L. 853/1984, comma 21, l'Agenzia delle Entrate ha facoltà di verificare le caratteristiche degli immobili oggetto delle dichiarazioni, ed eventualmente modificarne le risultanze censuarie iscritte in catasto.

Nel nostro caso, l'Agenzia delle Entrate verifica che sia stata presentata, ove prevista, la **dichiarazione Docfa** per i lavori di Superbonus recante l'aggiornamento della rendita dell'immobile riportata negli atti del catasto dei fabbricati.

Inoltre, se tale dichiarazione non risulta presentata, l'Agenzia delle Entrate **può inviare al contribuente una comunicazione specifica** – una lettera di **compliance** – per sollecitare l'adempimento richiesto e informarlo sugli elementi, le informazioni e le eventuali omissioni a suo carico.

Grazie a questa comunicazione preventiva il contribuente è messo nelle condizioni di poter presentare **controdeduzioni**, motivare la mancata presentazione della dichiarazione di variazione dimostrare l'avvenuto adempimento o per potersi ravvedere.

Qualora il contribuente – supportato dal suo tecnico – dovesse accertare l'esistenza dell'obbligo di aggiornamento del classamento catastale e convenire con quanto indicato nella comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, potrà correggere l'omissione, presentando la **dichiarazione di variazione catastale** e avvalendosi del **ravvedimento operoso**.

Il ravvedimento operoso permette di ridurre la sanzione (172 euro anziché 1.032 euro a unità immobiliare) per l'adempimento tardivo.

Se invece il contribuente ritiene di non dover assolvere all'obbligo di aggiornamento catastale, dovrà fornire gli opportuni chiarimenti attraverso i canali messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

In caso di inadempimento entro il 90 giorni, l'Agenzia delle Entrate notifica un avviso di accertamento e interviene in surroga per **aggiornare le rendite e applicare la sanzione**.

Variazione catastale: l'iter ordinario

Nei confronti del contribuente che non provvede alla richiesta di attribuzione della nuova rendita catastale, l'Agenzia delle Entrate procede con la **notifica di un avviso di accertamento** con il quale l'amministrazione tributaria procede all'**attribuzione della rendita catastale in automatico** rendendo noto il procedimento al contribuente coinvolto.

La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari urbane di proprietà privata, situate all'interno delle microzone comunali "anomale", può essere richiesta dal Comune.

L'Agenzia, accertata la sussistenza dei presupposti, avvia con provvedimento del Direttore l'attività di riclassamento e di revisione delle rendite catastali.

In seguito alle verifiche tecniche effettuate dagli uffici dell'Agenzia, gli intestatari delle unità immobiliari urbane interessate ricevono un avviso di accertamento, con la rideterminazione del classamento e l'attribuzione di una nuova rendita catastale.

Se l'avviso di accertamento viene ritenuto corretto, i destinatari non dovranno procedere ad alcun ulteriore adempimento catastale, perché i dati sono aggiornati direttamente dall'Agenzia.

Il destinatario che, invece, considera l'atto non fondato, potrà chiederne il riesame in **autotutela** oppure presentare ricorso.

La domanda di riesame in autotutela non sospende i termini per la presentazione di un eventuale **ricorso al giudice tributario**.