



Fossati Massimiliano

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/a
Revisore dei Conti n. 86312 Decreto Ministeriale 27/07/1999 Gazzetta Ufficiale n. 77 del 28/09/1999
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6574
Mediatore Professionista

30/01/2025

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Rendite catastali in aumento per chi ha usufruito del "Superbonus"

Gentile cliente, con la presente desideriamo ricordarLe che l'Agenzia delle Entrate nei primi mesi del 2025 avvierà dei controlli che le consentiranno di effettuare riscontri per individuare chi, dopo l'utilizzo del "Superbonus 110%", **non ha adeguato le rendite degli immobili oggetti di tali interventi**. A tal fine, si ricorda, che la Legge di Bilancio 2024 prevede all'articolo 1, ai commi 86 e 87, che l'Agenzia delle entrate verifichi, in relazione alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolati dal c.d. Superbonus 110%, **la presentazione delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni anche ai fini di eventuali effetti sulle rendite sull'immobile presenti in atti del catasto dei fabbricati**. 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". In pratica, i contribuenti che hanno usufruito del Superbonus 110% senza aver presentato la relativa variazione catastale, riceveranno le citate lettere.

Premessa

Per i soggetti che hanno usufruito del "Superbonus 110%" con l'opzione della **cessione del credito**, l'Agenzia delle Entrate procederà all'invio delle lettere di *compliance* dopo una importante fase di incrocio dei dati con le informazioni presenti nella **banca dati catastale**. Se dall'incrocio emergerà

l'assenza di dichiarazione di variazione catastale per gli immobili oggetto degli interventi di **"recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"**, i contribuenti interessati riceveranno una comunicazione ufficiale.

L'Agenzia ha precisato che l'invio delle lettere non deve essere considerato un **"controllo fiscale formale"**, quanto un invito a **regolarizzare spontaneamente** la propria posizione.

In ogni caso, come spiegato dalla stessa Agenzia, non sempre la legge richiede questo adempimento.

Ricevute le lettere, dunque, il destinatario può sempre dimostrare la correttezza del proprio operato spiegando perché la variazione catastale non è stata effettuata; invece, se il contribuente ha effettuato la variazione del valore catastale, dovrà presentare le proprie controdeduzioni, supportate da una **perizia tecnica**. Infine, in caso di omissioni, è previsto il ravvedimento operoso.

Obbligo di variazione catastale per i lavori Superbonus

I commi 86 – 87 dell'art. 1, legge 213/2023 (Legge di Bilancio 2024), dispongono che l'Agenzia delle entrate verifichi, in relazione alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolati dal c.d. "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.

Nel dettaglio, il comma 86 dispone che l'Agenzia delle entrate verifichi se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di cui all'articolo 1, commi 1 e 2, del decreto del ministro delle finanze n. 701 del 19 aprile 1994, **con riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi di cui all'articolo 119 decreto-legge n. 34 del 2020**.

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.

Il comma 87 dispone che, nei casi oggetto di verifica di cui al comma 86 per i quali **non risulti presentata la dichiarazione**, l'Agenzia delle entrate può inviare al contribuente apposita comunicazione ai sensi dell'articolo 1, commi da 634 a 636, della legge di stabilità 2015 (legge n. 190 del 2014).

Osserva

Al riguardo, ai sensi dell'articolo 20 del Regio decreto-legge n. 652 del 1939, (*Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano*), gli intestatari catastali sono obbligati *"a denunciare, nei modi e nei termini da stabilirsi col regolamento, le variazioni nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili, le quali comunque implicano mutazioni ai sensi dell'art. 17"*. In particolare, per ciò che concerne le variazioni nello

stato, esse si riferiscono alle **modifiche della consistenza e della categoria e della classe accertate in catasto.**

Come e quando si esegue il controllo

L'Agenzia delle entrate, nell'ambito delle sue attività istituzionali, esegue già in via ordinaria i controlli su tali denunce, secondo la disciplina di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 19 aprile 1994 il quale dispone che la rendita proposta dal contribuente rimane negli atti catastali come "**rendita proposta**" fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 1, alla determinazione della rendita catastale definitiva.

È facoltà dell'amministrazione finanziaria di verificare, ai sensi dell'articolo 4, comma 21, del decreto-legge n. 853 del 1984, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 17 del 1985, le caratteristiche degli immobili oggetto delle dichiarazioni di cui al comma 1 ed eventualmente modificarne le risultanze censuarie iscritte in catasto.

L'obbligo di variazione catastale

Qualora i lavori eseguiti con il Superbonus 100% **non comportano aumenti di volumetria** non "scatta" l'obbligo di effettuare la variazione della rendita; invece, tale obbligo, di norma, sussiste solo quando **venga aumentato il numero di vani, venga incrementata la volumetria o siano apportate variazioni planimetriche.**

Nello specifico, l'obbligo della variazione sussiste nei casi di:

- la costruzione di **nuove unità** fuori terra ed interrata;
- 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*).

Viceversa, 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.**

Aumento del valore del 15% e obbligo di revisione della rendita

In ogni caso, si dà luogo all'aggiornamento della rendita se il **valore dell'immobile**, a seguito di una ristrutturazione, viene incrementato di almeno il **15%**.

Osserva

Più precisamente, la variazione 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.

Osserva

In tal caso, 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.

Osserva

Esempio di intervento soggetto a variazione catastale: cappotto, infissi e caldaia

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 miglioria con i valori del 1988/89 (spesa attuale / 2,448) = **€ 20.424**
- Rendita catastale rivalutata = € 1.000 x 100 = **€ 100.000**
- Rapporto miglioria / 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.

Osserva

Il valore di un euro oggi rispetto al 1988 e al 1989 può essere determinato usando il *sistema dell'Istat*, che automaticamente converte i valori: 2,527 per il 1988 e 2,370 per il 1989, con una media di 2,448.

Costo aumento rivalutazione prima e seconda casa

L'aumento influenzerà diversamente l'abitazione principale rispetto alle seconde case e l'effetto si avrà sull'ISEE e sull'Irpef.

Per l'Irpef, la prima casa viene dichiarata moltiplicando per *105* la rendita catastale, contribuendo al reddito complessivo, che però è sostanzialmente neutralizzato da una deduzione pari alla rendita catastale della prima casa e delle sue pertinenze. Come noto, se la casa è di lusso e quindi soggetta a IMU, non influenzerà il reddito complessivo ai fini Irpef.

Per quanto riguarda l'ISEE, la prima casa non viene presa in considerazione solo se il suo valore è entro i 52.500 euro, incrementati di 2.500 euro per ogni figlio convivente oltre il secondo. Oltre questa soglia, l'immobile incide sull'ISEE per due terzi della parte eccedente.

Ad esempio, se la casa principale vale 200.000 euro, l'impatto sull'Isee sarà circa 98.333 euro (due terzi del valore eccedente i 52.500).

Bisogna poi considerare che nel calcolo dell'ISEE, il patrimonio mobiliare e immobiliare viene valutato al 20% del valore reale.

In questo caso specifico, entrerebbe nel calcolo dell'Isee un valore di 19.666 euro (il 20% di due terzi che superano i 52.500 euro).

Osserva

Per coloro che intendono vendere la prima casa con una rendita catastale aumentata, è importante ricordare che questo cambiamento influisce anche sulle compravendite.

In tal caso, si ricorda che **l'imposta di registro**, infatti, **è determinata in percentuale (2% o 9%) sul valore catastale, e in questo caso, è l'acquirente a dover pagare.**

L'aumento della rendita catastale incide anche sulle imposte di donazione e successione, calcolate moltiplicando un coefficiente variabile, differente a seconda del tipo di immobile, per la rendita catastale.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti