

Superbonus e rendite catastali, in arrivo lettere dalle Entrate

di Cristian Angeli | 21 Gennaio 2025 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus, Villette

Chi ha ristrutturato un immobile con il Bonus110% deve adeguare la rendita catastale al fine di aggiornare le imposte dovute sulle proprietà.

Chi ha ristrutturato il proprio immobile con il **Superbonus** deve adeguare la rendita catastale al fine di aggiornare le **imposte** dovute sulle proprietà.

L'Agenzia delle entrate per il 2025 è pronta a inviare **lettere di compliance** con le quali saranno messe a disposizione del contribuente le informazioni derivanti dal confronto tra le comunicazioni trasmesse su interventi di **recupero del patrimonio edilizio**, **efficienza energetica**, **rischio sismico**, **impianti fotovoltaici** e **colonnine di ricarica** e le **risultanze della banca dati catastale.**

Il programma di compliance è previsto dalla relazione del mandato dell'ex direttore delle Entrate **Ernesto Maria Ruffini**. Ma la notizia era già stata anticipata dal ministro dell'economia e delle finanze **Giancarlo Giorgetti** ad ottobre nel Piano Strutturale di Bilancio.

Il ministro aveva indicato tra gli obiettivi del Governo quello dell'**aggiornamento degli archivi catastali** e veniva specificato che "non c'è un aumento, si tratta di andare a cercare le **case fantasma** e soprattutto,

precisare che chi fa interventi edilizi è obbligato ad aggiornare i dati catastali. Andremo a verificare se li hanno aggiornati o no".

Il catasto potrebbe così apprestarsi a diventare una leva per far quadrare i conti del Superbonus.

Cosa prevede l'aggiornamento delle rendite da Superbonus

La revisione delle rendite catastali prevede meccanismi rigorosi per garantire l'**adeguamento catastale** in caso di lavori edilizi significativi. Interventi minori, come l'installazione di caldaie o il rifacimento dei tetti, non richiederanno revisione, mentre **lavori consistenti** che beneficiano di detrazioni esistenti saranno soggetti a controlli più incisivi.

Le strette tempistiche

Il modo corretto di aggiornare i dati catastali, infatti, prevede **tempistiche precise**, soprattutto in relazione agli **immobili non censiti** (case fantasma) che proprio a seguito degli interventi edilizi diventino produttivi di reddito.

Teoricamente, nel dettaglio, chi trasforma un immobile già esistente ha l'obbligo di aggiornare i dati catastali **entro 30 giorni** decorrenti dalla data di ultimazione della variazione dello stato, e ciò anche nel caso in cui i lavori abbiano dato diritto a detrazioni edilizie.

Ma, nello specifico caso delle **case fantasma** (ad esempio le unità collabenti, che non sono censibili in quanto eccessivamente degradate e dunque improduttive di reddito) i citati 30 giorni scattano dal momento in cui il fabbricato diviene servibile all'uso cui è destinato.

Lettere di compliance in arrivo

Il tema dell'aggiornamento catastale di cui parla l'**Agenzia delle entrate** è particolarmente ampio e le **casistiche che si verificano nella realtà sono delle più variegate**, e così gli effetti delle misure che saranno emanate in materia potrebbero essere più generali.

Ad esempio, anche eseguire la ristrutturazione di un deposito tale da renderlo un immobile di tipo abitativo impone di effettuare l'aggiornamento in Catasto, ma prima di procedere (considerato anche che per le categorie abitative le tasse risultano in genere più elevate) può capitare di attendere la "fine lavori" connessa alla pratica edilizia, senza preoccuparsi della effettiva fruibilità del bene conseguente ai lavori agevolati, come risultanti dalle relative asseverazioni.

https://www.cristianangeli.it/superbonus-e-rendite-catastali-in-arrivo-lettere-dalle-entrate/