

Bonus facciate: serve l’aggiornamento catastale?

di Cristian Angeli | 28 Aprile 2025 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Sismabonus acquisti, Villette

Anche i lavori eseguiti usufruendo del bonus facciate, in alcuni casi, possono incidere sul classamento catastale: ecco cosa occorre valutare per evitare sanzioni.

La verifica della necessità di procedere con l’aggiornamento dei dati catastali è richiesta per qualunque intervento edilizio che non sia di semplice manutenzione. È infatti compito del committente incaricare un tecnico per inquadrare l’intervento e stabilire se rientra in una delle categorie previste dall’allegato B della circolare n. 1/2006. Si tratta di una valutazione tecnica, spesso complessa, che richiede un’analisi accurata della tipologia di intervento, degli effetti prodotti sull’edificio e della loro rilevanza ai fini catastali. Proprio per questo è necessario rivolgersi a un professionista esperto.

Se l’intervento è compreso tra quelli “influenti”, occorre verificare ulteriormente se comporti una variazione della consistenza dell’unità immobiliare o un incremento della rendita catastale superiore al 15%.
Solo nel caso in cui si verifichino entrambe le condizioni – intervento “influente” e incidenza su consistenza o

rendita – è necessario procedere all'aggiornamento catastale.

Gli interventi indicati nell'allegato B

Come spesso accade, le norme – e ancor più le circolari – non sono sempre di immediata interpretazione. L'allegato B della circolare n. 1/2006 dell'Agenzia del Territorio (ex Agenzia delle Entrate) riporta un elenco di interventi suddivisi in due categorie: quelli influenti e quelli ininfluenti sulla rendita catastale. Alcune opere sono chiaramente classificate, ma altre lasciano spazio a dubbi, anche a causa della distanza tra la normativa catastale, ancora ancorata al R.D. n. 652/1939, e la normativa edilizia più recente.

Un esempio emblematico è la voce *"interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e rinnovo di impianti esistenti, di consolidamento e conservazione degli elementi edilizi strutturali",* contenuta al punto B.d).

L'inclusione degli *"interventi di consolidamento e conservazione"* potrebbe far ritenere che opere come quelle antisismiche (agevolate con il Sismabonus) non comportino aggiornamento catastale. Tuttavia, la distinzione tra consolidamento/conservazione e interventi più incisivi (come il rifacimento strutturale di un tetto o opere che determinano un salto di classe sismica) apre a interpretazioni, in quanto per prassi catastale consolidata, gli interventi che vanno oltre la manutenzione e introducono una *miglioria* devono essere considerati influenti sul classamento catastale.

Gli interventi "influenti" sul classamento catastale

Tra le *"tipologie di interventi influenti sul classamento e sulla rendita catastale",* al punto a) dell'allegato B, si trovano anche *"altri interventi significativi di riqualificazione delle unità immobiliari (installazione o integrazione degli impianti, miglioramento delle finiture, ecc.)".*

Alla luce di questa formulazione, anche gli interventi eseguiti grazie al bonus facciate potrebbero teoricamente rientrare tra quelli influenti. Ma non tutti: se si tratta di interventi "leggeri", come il rifacimento della tinteggiatura o la manutenzione conservativa della facciata, non si configura alcun l'obbligo di aggiornamento catastale.

Diversamente, interventi più consistenti che hanno beneficiato del medesimo bonus – ad esempio l'applicazione di un cappotto termico – possono essere considerati influenti, in quanto introducono una innovazione nell'immobile e ne accrescono il valore capitale.

Anche con il bonus facciate può rendersi necessaria la verifica catastale

Il bonus facciate è stato introdotto con la legge di bilancio 2020 per incentivare il recupero estetico degli edifici nei centri urbani. Inizialmente previsto per il 2020, è stato poi esteso anche al 2021 e 2022, con una detrazione d'imposta pari al 90% (2020-2021) e al 60% (2022) delle spese sostenute, a beneficio di proprietari, inquilini e altri soggetti, inclusi i titolari di reddito d'impresa.

Alla luce della prassi dell'Agenzia del Territorio, chi ha realizzato interventi che vanno oltre la manutenzione ordinaria o conservativa deve valutare attentamente la necessità di aggiornare i dati catastali, incaricando un tecnico che confronti – caso per caso – lo stato ante e post intervento per rilevare eventuali migliorie incidenti sul valore capitale del bene.

A tale proposito occorre sempre considerare che la materia catastale non è una scienza esatta e che la valutazione dell'obbligo di aggiornamento non può ridursi a un automatismo, poiché dipende strettamente dalla sensibilità e dall'esperienza del professionista incaricato, il quale deve analizzare i lavori eseguiti in relazione agli effetti concreti che essi producono sull'edificio. È proprio questa capacità interpretativa, fondata su conoscenze tecniche e giuridiche, nonché del contesto in cui è inserito il bene, che consente di operare una corretta classificazione e di prevenire contestazioni e sanzioni.

Ciò che è importante è non perdere tempo. Si ricorda infatti che, ai sensi dell'art. 6 del R.D.L. n. 652/1939 (modificato dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249), se i lavori sono conclusi da oltre trenta giorni e l'aggiornamento (se dovuto) non è stato eseguito, il contribuente è passibile di una sanzione da 1.032 a 8.264 euro per ciascuna unità immobiliare.

https://www.cristianangeli.it/bonus-facciate-serve-laggiornamento-catastale/