CHIAPPORI – BENZI
DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Dott. DOMENICO CHIAPPORI - REVISORE CONTABILE
Dott.sa MAURA BENZI - REVISORE CONTABILE

Dott.sa VALERIA MASSOLLO
Dott. FEDERICO FERRANTE
Dott. ROBERTO MAZZITELLI
Dott. UMBERTO CARRARA

Circolare mensile per l'impresa

Servizio di informazione amministrativa, contabile e tributaria per le imprese

Febbraio 2025

Rif.: 03

Regolarizzazione Catastale di Immobili oggetto di Superbonus *pag.2*

VIA PALESTRO 15/9 - 16122 GENOVA - TEL. 010. 81 09 90 - 010. 839 90 96
CODICE FISCALE E PARTITA IVA : 03339810107
E-mail : amministrazione@chiappori-benzi.it

Regolarizzazione Catastale di Immobili oggetto di Superbonus

Gent.mi Clienti,

Con il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate dello scorso 7/02/2025, l'Ufficio ha definito il contenuto e le modalità di invio delle comunicazioni "di compliance" da indirizzare ai contribuenti che non hanno adempiuto all'obbligo di comunicazione della variazione catastale dell'immobile oggetto di interventi effettuati con il superbonus, secondo quanto previsto dai commi 86 e 87, dell'art. 1, Legge n. 213/2023 (Legge di Bilancio 2024).

La comunicazione "di compliance" viene inoltrata per indurre l'adempimento spontaneo del contribuente, il quale potrà:
- regolarizzare la propria posizione secondo le modalità indicate nel Provvedimento
- o fornire elementi, fatti e circostanze non conosciuti dall'Agenzia, sulla base dei quali non si rende obbligatoria la presentazione della dichiarazione DOCFA.

La "Dichiarazione di variazione dello stato dei beni" (cd. "DOCFA") ex art. 1, co. 1 e 2, DM n. 701/94 è infatti obbligatoria nei casi di interventi edilizi che implicano variazioni nella consistenza delle unità immobiliari al fine di permettere l'aggiornamento dei dati catastali e la relativa rendita catastale.

Lo stesso art. 1, co. 86 e 87, della Legge di bilancio 2024, ha previsto che l'Agenzia delle Entrate controlli le unità immobiliari oggetto di ristrutturazioni agevolate con il superbonus ex art. 119 del DL 34/2020 e che sia stata presentata, se prevista, la suddetta dichiarazione di variazione catastale anche ai fini degli effetti sulla rendita dell'immobile.

Se da tale controllo emerge che il contribuente non ha presentato la dichiarazione, l'Agenzia può inviare apposita comunicazione "di compliance" (art. 1, co. da 634 a 636, L. n. 190/2014) per invitare il contribuente ad adempiere spontaneamente o a dare spiegazioni circa la non debenza di variazione catastale .

Con il Provv. del 7 febbraio scorso, si è definito il contenuto e le modalità di trasmissione delle citate comunicazioni ai contribuenti.

Le verifiche e i contribuenti destinatari della comunicazione sono selezionati sulla base di liste selettive elaborate grazie a strumenti avanzati di analisi e interoperabilità delle banche dati.

Se l'Agenzia riscontra delle anomalie essa provvede a trasmettere la comunicazione di compliance mediante PEC (al domicilio digitale presente nell'elenco INI-PEC) oppure tramite raccomandata con avviso di ricevimento.
La comunicazione viene, inoltre, resa disponibile nel cassetto fiscale del contribuente.

Contenuto della comunicazione

La comunicazione contiene i seguenti dati:

- codice fiscale, denominazione, cognome e nome del contribuente;

- l'identificativo catastale dell'immobile indicato dal contribuente nella comunicazione di opzione per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo ex art. 121 del DL 34/2020, presentata in relazione agli interventi agevolati con il superbonus;
- l'invito a fornire (qualora necessario) chiarimenti e idonea documentazione tramite apposita modalità disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

Attività del contribuente

Il contribuente che riceve la comunicazione può:

- richiedere all'Agenzia informazioni ovvero comunicare eventuali elementi, fatti e circostanze non conosciuti da quest'ultima (anche tramite un intermediario abilitato).
(*Per effettuare tale comunicazione il contribuente (o l'intermediario) deve utilizzare il servizio "Consegna documenti e istanze" disponibile nel sito Internet dell'Agenzia delle Entrate previa autenticazione mediante credenziali di accesso all'area riservata del sito.)*

- regolarizzare le omissioni provvedendo alla presentazione della dichiarazione di variazione catastale, beneficiando della riduzione delle sanzioni ex art. 31, RDL n. 652/39 mediante il ravvedimento di cui all'art. 13, D.Lgs. n. 472/97.

Sanzioni

Il contribuente che non ottempera all'obbligo di presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale Ai sensi dell'art. 60 del DPR 1142/49 è punito con la sanzione amministrativa da €. 1.032 a €. 8.264 (art. 31, RDL 652/39).

Come espressamente indicato nel Provvedimento, ove l'intestatario del fabbricato regolarizzi l'omesso aggiornamento catastale, presentando apposita dichiarazione la citata sanzione viene ridotta secondo le modalità previste dal ravvedimento ex art. 13 del DLgs. 472/97 "in ragione del tempo trascorso dalla commissione delle violazioni stesse" (v. RF 92/2024).
In sostanza l'Agenzia delle entrate estende il ravvedimento riferito alle violazioni tributarie anche al citato inadempimento (che ha natura amministrativa, non tributaria).

Super-ecobonus

Super-ecobonus: per quanto attiene, infine, gli interventi superbonus che hanno implicato il passaggio di almeno 2 classi energetiche, tale passaggio ha, certamente, incrementato il valore di mercato dell'immobile.
Stime ufficiose hanno evidenziato che un miglioramento di tre classi implica, nella maggior parte dei casi, lo sforamento del citato limite del 15%, con conseguente obbligo di variazione catastale

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con i migliori saluti.

STUDIO CHIAPPORI-BENZI