

OGGETTO	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DI IMMOBILI OGGETTO DI SUPERBONUS
RIFERIMENTI	Prov. 7/02/2025 - Art. 1, co. 86 e 87, L. 213/2023
CIRCOLARE DEL	12/02/2025

Sintesi: l'Agenzia delle Entrate ha recentemente definito:

- il contenuto e le modalità di invio
- delle comunicazioni "di compliance" indirizzare ai contribuenti che non hanno adempiuto all'obbligo di comunicazione della variazione catastale dell'immobile oggetto di interventi superbonus, secondo quanto previsto dai commi 86 e 87, art. 1, Legge n. 213/2023.

La comunicazione 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.

In caso di interventi edilizi che implicano **variazioni nella consistenza** delle unità immobiliari:

- è richiesta la presentazione della "**Dichiarazione di variazione dello stato dei beni**" ex art. 1, co. 1 e 2, DM n. 701/94 (cd. "DOCFA")
- al fine di permettere l'**aggiornamento dei dati catastali** (e la relativa rendita catastale).

L'art. 1, co. 86 e 87, L. 213/2023 (Legge di bilancio 2024) ha previsto che l'Agenzia delle entrate controlli:

- in relazione alle unità immobiliari oggetto di ristrutturazioni agevolate **con il superbonus ex art. 119 del DL 34/2020**
- che sia stata presentata, se prevista, la suddetta dichiarazione di **variazione catastale anche ai fini degli effetti sulla rendita dell'immobile**.

N.B.: le citate disposizioni della legge di bilancio 2024 sostengono il fatto che la dichiarazione di variazione risulti essere automatica al termine dei lavori agevolati con il Superbonus.

Tuttavia l'obbligo di variazione non può prescindere dall'ordinamento generale e, pertanto, devono essere individuate delle situazioni che non richiedono alcuna variazione.

A tal fine il nuovo direttore dell'Agenzia Entrate, intervenendo a Telefisco 2025, ha dichiarato che le comunicazioni riguarderanno le ipotesi in cui l'**immobile "si trovi ancora allo stato rustico o in corso di fabbricazione e sia stato magari chiesto l'incentivo del superbonus"** e "i casi in cui ci **potrebbe essere una rendita rivalutata superiore a determinate percentuali**".

Se dall'attività di 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).

Invito alla compliance: come noto, si tratta di comunicazioni delle anomalie riscontrate al fine di consentire al contribuente di correggere (eventualmente) la propria posizione tramite il ravvedimento usufruendo della riduzione delle sanzioni. Con la comunicazione viene agevolato l'adempimento spontaneo del contribuente, relativo, nel caso di specie, agli obblighi di aggiornamento degli archivi catastali.

Con il **Prov. 7 febbraio 2025** l'Agenzia delle Entrate ha definito

- ✓ il contenuto
- ✓ e le modalità di trasmissione

delle citate comunicazioni ai contribuenti.

PROVVEDIMENTO 7 FEBBRAIO 2025

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.

L'Agenzia delle Entrate provvede a trasmettere la comunicazione:

- ✓ mediante **PEC** (al domicilio digitale presente nell'elenco INI-PEC ex art. 6-bis, co. 2, DLgs. 82/2005)
- ✓ 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;
- 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.

ATTIVITA' 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.

Consegna documenti e istanze

Il servizio consente all'utente in possesso delle credenziali di accesso all'area riservata del sito dell'Agenzia di inviare documenti e istanze agli uffici dell'Agenzia, sia a seguito di una specifica richiesta dell'Agenzia sia su iniziativa spontanea. È possibile utilizzare il servizio per esigenze personali oppure per conto di un altro soggetto. Si possono inviare fino a 10 file della dimensione massima di 20MB ognuno. Oltre che file in formato PDF e TIF/TIFF, è possibile inviare file firmati digitalmente nei formati PAdES e CADES. Il canale è sempre aperto e permette, inoltre, di ottenere la ricevuta di protocollazione analogamente a quanto avviene con la consegna diretta in Ufficio, ma senza doversi recare fisicamente allo sportello. Fornendo l'indirizzo pec o la mail e/o un numero di cellulare è possibile ricevere l'avviso di disponibilità della ricevuta di consegna o della ricevuta di scarto, qualora l'invio non vada a buon fine.

[Guida operativa "Consegna documenti e istanze"](#)

[Brochure "Consegna documenti, richiesta certificati di attribuzione codice fiscale e partita Iva" - pdf](#)

Come si accede

Si accede all'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate e ai servizi in essa disponibili con SPID o con la Carta di identità elettronica (CIE) o la Carta Nazionale dei Servizi (CNS).

[Accedi al servizio](#)

- **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

Ai sensi dell'art. 60 del DPR 1142/49:

- ✓ chi non ottempera all'obbligo di presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale
- ✓ è punito con la sanzione amministrativa **da € 1.032 a € 8.264** (art. 31, RDL 652/39).

Ravvedimento operoso

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).



QUANDO NON RICORRE L'OBBLIGO DI VARIAZIONE

Di seguito si propongono alcuni spunti, tratti da un documento del Consiglio Nazionale degli Ingegneri, per individuare le situazioni che non richiedono alcuna variazione catastale.

CNI - QUANDO NON RICORRE L'OBBLIGO DI VARIAZIONE

Il consiglio nazionale degli ingegneri ha pubblicato la **Circ. 251/2025** per fare luce su quali interventi edilizi sia necessario aggiornare la "situazione catastale" dell'immobile.

L'obbligo di aggiornamento è previsto nell'ipotesi di variazioni riguardanti:

- ✓ aspetti quantitativi: cioè, sostanzialmente, la consistenza delle superfici principali e accessorie;
- ✓ aspetti qualitativi: cioè aspetti di qualità che incidono sulla categoria e classe dell'UIU (unità immobiliare urbana), e dunque sulla rendita del bene.

Con le disposizioni in vigore, per quanto riguarda gli **aspetti qualitativi**, la revisione della rendita è dovuta

- in caso di 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.

Il CNI ricorda anche che la variazione del valore di mercato

- non può essere ottenuta attraverso la semplice somma del valore di mercato prima degli interventi e dei costi sostenuti per gli interventi stessi
- ma è "*necessario utilizzare opportuni ed adeguati metodi e procedimenti estimativi*".

Lo strumento che determina l'incremento è il Docfa, lo stesso software determina la rendita prevista in base alle informazioni aggiornate fornite dal professionista.

Attualmente **non vi è necessità di variazione catastale** in tre casi:

- 1) quando non si rilevano variazioni della consistenza delle superfici**, così come classificate dalla poligonazione Docfa:
- 2) quando c'è stata la sola esecuzione di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione** (lavori su pavimenti, wc, infissi, tetto, facciata, rinforzi strutturali, messa a norma impianti purché siano stati utilizzati materiali comparabili con gli originari)
- 3) quando c'è stata la sola installazione di impianti fotovoltaici** a servizio di singole unità dove la potenza installata è inferiore a 3 Kw per il numero di unità immobiliari servite.

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 sfioramento del citato limite del 15%, con conseguente obbligo di variazione catastale.