

110%, verifiche senza limiti

I controlli sugli immobili che hanno beneficiato del Superbonus non si fermano alla rendita catastale, ma si stanno ampliando all'esame della situazione complessiva

I controlli catastali sugli immobili che hanno beneficiato del Superbonus non si fermano alla verifica dell'eventuale aumento della rendita conseguente agli interventi agevolati, ma si stanno estendendo all'esame dell'intera posizione catastale dell'immobile. L'attività istruttoria avviata dagli uffici può infatti portare alla luce frazionamenti e variazioni catastali irregolari, aprendo verifiche che travalicano l'intervento agevolato.

Angeli a pag. 27

In molte verifiche l'Agenzia delle entrate non si è fermata alla sola rendita

Sul 110% controlli estesi Ai raggi X tutta la situazione catastale del bene

DI CRISTIAN ANGELI

I controlli catastali sugli immobili che hanno beneficiato del Superbonus non si fermano alla verifica dell'eventuale aumento della rendita conseguente agli interventi agevolati, previsto dai commi 86 e 87 dell'articolo 1 della legge n. 213/2023, ma possono estendersi all'esame dell'intera posizione catastale dell'immobile. L'attività istruttoria avviata dagli uffici può infatti portare alla luce frazionamenti e variazioni catastali irregolari, aprendo verifiche che travalicano l'intervento agevolato e investono la storia censuaria del bene, con possibili riflessi sugli stessi presupposti che hanno consentito la fruizione dell'agevolazione. È quanto emerge dall'analisi di alcune verifiche nelle quali il controllo finalizzato ad accertare l'eventuale obbligo di aggiornamento della rendita si è progressivamente esteso a operazioni catastali pregresse che avevano contribuito a definire l'assetto immobiliare utilizzato ai fini del Superbonus.

La legge di bilancio 2024 ha affidato all'Agenzia delle Entrate il compito di individuare gli immobili interessati da interventi agevolati per i quali non risulta presentata, ove dovuta, la dichiarazione di aggiornamento catastale prevista dall'articolo 1 del D.M. n. 701/1994. L'obiettivo della norma è verificare se gli interventi realizzati abbiano determinato variazioni consistenti e perma-

nenti tali da incidere sul classamento e sulla rendita catastale. A tal fine gli uffici possono utilizzare le informazioni contenute nelle comunicazioni relative alla cessione dei crediti, allo sconto in fattura, nelle asseverazioni tecniche e nelle banche dati catastali, in un contesto di crescente interoperabilità tra le strutture dell'Agenzia competenti per i controlli catastali e quelle preposte alle verifiche fiscali.

Nella pratica, tuttavia, il controllo della rendita comporta inevitabilmente la ricostruzione della storia catastale dell'immobile, ed è proprio in questa fase che possono emergere anomalie non direttamente collegate agli interventi agevolati.

Particolare attenzione meritano i frazionamenti che hanno inciso sul numero delle unità immobiliari considerate ai fini della determinazione dei limiti di spesa del Superbonus. Come noto, gran parte dei massimali previsti dalla disciplina agevolativa è parametrata al numero delle unità che compongono l'edificio. Ne consegue che la correttezza dell'assetto catastale non rappresenta soltanto una questione censuaria, ma può assumere rilievo anche nella ricostruzione dell'agevolazione fruita.

Qualora nel corso delle verifiche emergano incongruenze nella documentazione catastale o nei presupposti che hanno portato al censimento delle unità immobiliari considerate ai fi-

ni del beneficio, l'attenzione degli uffici può spostarsi dalla rendita alla configurazione immobiliare assunta come base per il calcolo dell'agevolazione.

Il fenomeno assume ulteriore rilevanza in considerazione del fatto che l'obbligo di aggiornamento catastale non è soggetto ai tradizionali termini decadenziali previsti per molte attività di accertamento tributario. L'eventuale irregolarità catastale permane infatti fino alla sua regolarizzazione. Per questo motivo la verifica dell'aggiornamento della rendita può rappresentare soltanto il punto di ingresso dell'attività istruttoria. Una volta aperto il fascicolo dell'immobile, il controllo può estendersi a operazioni pregresse che hanno contribuito a definire l'assetto catastale assunto come base per il Superbonus e, grazie alla circolazione delle informazioni tra gli uffici del Territorio e quelli preposti alle verifiche fiscali, produrre effetti che vanno ben oltre il semplice aggiornamento del classamento.

— Riproduzione riservata —





Dai controlli sulla storia censuaria effetti sui presupposti del bonus