



[Notizie](#) [Approfondimenti](#) [BIM topic](#) [Norme](#) [Risorse in archivio](#)

[Home](#) » [Controlli del Fisco...](#)

# Controlli del Fisco su lavori Superbonus: i chiarimenti del Consiglio Nazionale dei Geometri

di [Redazione Tecnica](#) / 20 gennaio 2025

Tempo di lettura stimato: 2 minuti

La Legge di Bilancio 2024 prevede ai commi 86 e 87 dell'art. 1 che l'Agenzia delle Entrate **verifichi**, in relazione alle unità immobiliari oggetto degli **interventi agevolati dal Superbonus**, la presentazione delle **dichiarazioni di variazione dello stato dei beni**, anche ai fini di eventuali **effetti sulle rendite dell'immobile** presenti in atti del catasto dei fabbricati.

Nella sua relazione di fine anno il direttore uscente Ernesto Maria Ruffini ha annunciato che nei primi mesi del 2025 l'Agenzia delle Entrate *"nell'ambito delle attività finalizzate all'aggiornamento della banca dati catastale"*, oltre alle attività ordinarie di verifica e controllo, *"avvierà la campagna di compliance relativa al superbonus"* con l'invio di lettere per chiedere ai contribuenti di spiegare alle Entrate la propria posizione.

A fare un pò d'ordine è intervenuto il **Consiglio Nazionale dei Geometri**. Con la **Circolare del 14 gennaio 2025, n. 428** il presidente Paolo Biscaro ha ricordato che la comunicazione di variazione catastale è un'attività già prevista dal nostro ordinamento e l'attività di controllo quindi non comporta nulla di nuovo rispetto a quanto ordinariamente ogni professionista tecnico deve rispettare ed assicurare nel caso di ristrutturazione di un'unità immobiliare, anche nel caso di modifiche minori, svolgendo l'incarico con piena precisione e partendo dalla situazione in atto, ai fini dell'aggiornamento o meno della situazione catastale.

In assenza di qualsivoglia novità legislativa sul punto, si continua quindi ad applicare il **parametro di scostamento del 15%** della redditività ordinaria (o valore capitale) dell'unità immobiliare, fermo restando che non v'è alcuna **correlazione** tra l'incremento del valore commerciale dell'unità immobiliare (o delle migliorie eseguite) e il quadro delle tariffe d'estimo catastale, in quanto si tratta di due dati economici non direttamente confrontabili.

Ciò posto, è presumibile che l'attività di compliance riguarderà all'inizio i

casi **marcatamente caratterizzati da scostamenti non trascurabili**, tenendo conto dell'entità dei crediti ceduti e della situazione presente in banca dati catastale.

L'invito del Consiglio è quindi a supportare e fornire informazioni o assistenza diretta a chi riceverà la comunicazione dell'Agenzia, anche in riferimento all'ordinaria attività tecnica di classamento delle unità immobiliari.

#### Download Gratuito

Circolare Geometri 428/2025 – Controlli sulla rendita catastale di immobili

In cosa consiste l'**obbligo di dichiarazione di variazione dello stato dei beni** per gli immobili interessati da interventi agevolati con Superbonus?

**In quali situazioni è previsto e, soprattutto, come va calcolata la variazione catastale?**

Quando scattano la **verifica del Fisco** e l'invio della **lettera di compliance** per l'adeguamento?

Per saperne di più, leggi l'approfondimento sulle [variazioni catastali da Superbonus](#)

