Edil Tecnico

# Controlli dati catastali Superbonus, dal Consiglio Geometri le istruzioni per i tecnici

**LINK:** https://ediltecnico.it/controlli-dati-catastali-superbonus-dal-consiglio-geometri-le-istruzioni-per-i-tecnici

L'Agenzia delle Entrate avvia controlli sugli immobili che hanno beneficiato del Superbonus 110%, con particolare attenzione alle discrepanze catastali. La circolare dei Geometri fornisce indicazioni operative per affrontare le verifiche fiscali e garantire la conformità normativa.

L'Agenzia delle Entrate ha annunciato una serie di controlli mirati sugli immobili che hanno usufruito del **Superbonus**, con particolare attenzione alle incongruenze tra i dati catastali e le agevolazioni fiscali richieste.

Ne avevamo parlato in precedenza, ricordando che l'**invio di lettere** rivolte ai contribuenti per chiarire la loro posizione rispetto alla variazione catastale degli immobili interessati dal Superbonus, rappresenta un intervento di **compliance** volto a verificare la corretta applicazione delle norme e a contrastare eventuali irregolarità.

A tal proposito, il Presidente del Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati, **Paolo Biscaro**, ha inviato la **Circolare n. 428 del 14 gennaio 2025** (scaricabile a fine articolo) ai Presidenti dei Collegi e dei Comitati Regionali, ai Consiglieri Nazionali e alla Cassa Geometri. La comunicazione è in riferimento alle **pratiche di Superbonus che non hanno trovato riscontro nell'aggiornamento della banca dati catastale**.

## Analizziamo di seguito il contenuto del documento

L'attività di controllo si inserisce in un più ampio quadro normativo tracciato con la **Legge di Bilancio 2024**, che ha posto l'accento sulla necessità di un **allineamento tra i dati catastali e gli interventi edilizi** incentivati dal Superbonus. Già nell'ottobre 2024, il Ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, aveva sottolineato in audizione parlamentare l'importanza di un approccio sistematico per identificare eventuali discrepanze tra gli importi dei crediti ceduti e la situazione catastale degli immobili coinvolti.

L'obiettivo dell'Agenzia delle Entrate è duplice: da un lato, individuare **scostamenti significativi** tra la rendita catastale dichiarata e le **migliorie apportate**, dall'altro, **garantire la correttezza delle dichiarazioni fiscali** presentate. In questo contesto, la banca dati catastale rappresenta un riferimento essenziale per verificare la coerenza delle informazioni fornite dai contribuenti.

## Come si svolgeranno i controlli: criteri e implicazioni per i professionisti

I controlli in programma **non introducono nuovi obblighi legislativi**, ma si basano sull'applicazione delle normative già esistenti.

Secondo la circolare del Consiglio Nazionale Geometri, l'attività di verifica seguirà criteri consolidati, come il **parametro di scostamento del 15% rispetto alla redditività ordinaria (o valore capitale) dell'immobile**.

Nella Circolare viene ricordato che **non vi è una diretta correlazione tra l'incremento del valore commerciale dell'unità immobiliare (o delle migliorie eseguite) e il quadro delle tariffe d'estimo catastale**. Le due grandezze rispondono infatti a criteri di valutazione differenti:

- la **rendita catastale** è determinata sulla base di parametri oggettivi stabiliti dalla normativa catastale;
- il **valore di mercato** è influenzato da fattori economici e soggettivi legati alla domanda e all'offerta.

Gli accertamenti dell'Agenzia delle Entrate si concentreranno inizialmente sui casi in cui sono state riscontrate **differenze marcate**, indipendentemente dalla percentuale di scostamento. Per i professionisti tecnici, questo significa dover garantire la **massima precisione** nella gestione delle pratiche edilizie, con particolare attenzione agli aggiornamenti catastali.

## Suggerimenti operativi per i professionisti tecnici

Alla luce di questi sviluppi, i **geometri e gli altri professionisti tecnici** sono chiamati a prestare particolare attenzione alla documentazione catastale, assicurandosi che tutte le modifiche apportate agli immobili siano debitamente registrate.

È fondamentale:

- **verificare la coerenza tra progetti e stato catastale**: ogni intervento di ristrutturazione deve essere accompagnato da un aggiornamento, ove necessario, della rendita catastale;
- **assicurare la corretta redazione delle pratiche edilizie**: un'approfondita analisi preliminare può prevenire contestazioni future.

Infine, i professionisti devono essere pronti a supportare i propri clienti, fornendo risposte esaustive alle richieste di chiarimenti e se necessario, collaborando con le autorità competenti per risolvere eventuali incongruenze.

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato