Superbonus e Catasto

Torniamo a parlare di Superbonus per capire quando i lavori effettuati con questa agevolazione comportano un aggiornamento del Catasto e che cosa fare se arriva una comunicazione dell'Agenzia delle Entrate

L'agenzia delle Entrate, a partire dal 2025, ha iniziato a inviare ai contribuenti che hanno usufruito del Superbonus 110% delle lettere di invito a verificare la necessità di presentare una dichiarazione di aggiornamento catastale. Vediamo meglio...



Tutto parte dal 2024

Questa attività di controllo ha avuto inizio in attuazione dell'art. 1, comma 86, della legge 30 dicembre 2023 n. 213, ovvero la Legge di Bilancio 2024, che ha sancito tale verifica sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie e analizzando le banche dati nazionali.

Le lettere inviate dall'Agenzia delle Entrate rappresentano un invito a verificare, anche con l'aiuto di un professionista abilitato, se la natura degli interventi realizzati ai sensi dell'art. 119 del decreto legge 19 maggio n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, ovvero il cosiddetto Superbonus 110%, comportino la necessità di un aggiornamento catastale soprattutto ai fini degli eventuali effetti sulla rendita catastale dell'immobile.

Non vale per tutti

Un aspetto fondamentale è che aver eseguito lavori usufruendo del Superbonus 110% non comporta automaticamente l'obbligo di aggiornare la rendita catastale dell'immobile. Il Superbonus è infatti un'agevolazione puramente fiscale, mentre l'aggiornamento catastale risponde a specifiche regole proprie: ciò che conta non è tanto il bonus fiscale utilizzato per realizzare le opere, quanto se e in quale misura gli interventi eseguiti abbiano inciso sulle caratteristiche dell'immobile rilevanti ai fini catastali.

Per comprendere meglio questo concetto è utile chiarire, semplificando, che a ogni unità immobiliare censita al Catasto dei fabbricati del comune di appartenenza sono associate una categoria, una classe, una consistenza e una rendita catastale.

Questi dati descrivono, secondo regole prettamente catastali, le caratteristiche dell'immobile e la sua capacità di produrre reddito. Se nel tempo l'immobile subisce trasformazioni significative, può quindi rendersi necessario aggiornare le informazioni presenti negli archivi catastali affinché continuino a rappresentarne correttamente lo stato di fatto e le caratteristiche effettive.

Non tutti gli interventi eseguiti, però, hanno questo effetto. La disciplina catastale considera rilevanti le variazioni dello stato e della consistenza degli immobili che possono incidere sul loro classamento e sulla relativa rendita catastale.

In altre parole, occorre distinguere tra interventi che si limitano a mantenere o rinnovare l'immobile e interventi che ne modificano in maniera rilevante le caratteristiche originarie implicando una conseguente modifica dei dati presenti nell'archivio catastale.

La soglia del 15%

In questo contesto assume una rilevanza cruciale la "famigerata" soglia del 15%, spesso citata quando si parla di Superbonus. Su questo tema è importante fare una precisazione: non esiste una regola precisa e universale secondo cui, se il costo dei lavori supera il 15% del valore dell'immobile, la rendita catastale debba automaticamente essere aumentata del 15%. Il parametro ha un significato diverso e ben più articolato.

La disciplina catastale individua, infatti, per determinate tipologie di intervento, una soglia di incremento del valore dell'immobile e della relativa redditività rispetto alla situazione precedente.

Nello specifico, la circolare dell'Agenzia del Territorio n. 10/T del 4 agosto 2005 considera rilevanti alcuni interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, riqualificazione delle caratteristiche tipologiche, distributive o impiantistiche e restauro o risanamento conservativo quando abbiano determinato un incremento del valore di mercato immobiliare e della relativa redditività superiore al 15% rispetto alle condizioni originarie.

Il successivo documento di prassi del 2006 ha ulteriormente chiarito il criterio, indicando il 15% come parametro di riferimento per individuare un incremento sufficientemente significativo da assumere rilevanza catastale; per le unità immobiliari appartenenti alle categorie ordinarie, tale soglia è stata ricondotta, in termini estimativi, alla variazione di una classe catastale.

Cosa bisogna valutare?

Questo significa che non è la spesa sostenuta per il Superbonus a determinare automaticamente l'obbligo di aggiornamento. La verifica deve riguardare, invece, gli effetti che l'insieme degli interventi ha prodotto sull'unità immobiliare. Occorre quindi considerare se siano cambiate, ad esempio, la consistenza, la distribuzione degli spazi, la destinazione d'uso oppure le caratteristiche tipologiche e impiantistiche in misura tale da incidere sul classamento dell'immobile.

La domanda giusta a cui rispondere, quindi, non è "quanto ho speso con il Superbonus?", ma piuttosto "i lavori eseguiti hanno modificato in maniera catastalmente rilevante le caratteristiche del mio immobile?".

Per rispondere è necessario valutare concretamente gli interventi realizzati e confrontare la situazione precedente con quella successiva ai lavori. Ed è proprio qui che entrano in gioco cappotto termico, nuovi infissi, impianti, fotovoltaico e gli altri interventi tipicamente realizzati con il Superbonus, che analizzeremo nel paragrafo successivo.

Interventi sostanziali

Chiarito che non è il Superbonus in sé a determinare l'obbligo di aggiornamento catastale, occorre analizzare quali interventi producono realmente effetti di rilevanza catastale.

Il responso è abbastanza scontato quando gli interventi comportano una trasformazione evidente dell'unità immobiliare. È il caso, ad esempio, di un ampliamento, di una variazione della destinazione d'uso, di un frazionamento o di una fusione di più unità, oppure di modifiche che incidono sulla consistenza, sulla distribuzione degli spazi, sulla sagoma o sulle caratteristiche tipologiche dell'immobile.

La questione diventa meno immediata quando gli interventi riguardano prevalentemente l'efficientamento energetico dell'edificio.

Miglioramenti energetici

Il cappotto termico, la sostituzione degli infissi, l'installazione di una pompa di calore, di un impianto fotovoltaico o di altri impianti tecnologici, possono migliorare sensibilmente la qualità e le prestazioni di un immobile senza modificarne necessariamente la superficie o la distribuzione interna.

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 21/E del 5 giugno 2026, ha chiarito che la rilevanza catastale non deve essere valutata soltanto nel caso di modifiche fisiche o planimetriche: assumono particolare valenza tutti quegli interventi che modificano le caratteristiche costruttive o impiantistiche dell'unità immobiliare in misura tale da determinare un apprezzabile cambiamento del suo livello qualitativo e funzionale e, di conseguenza, della sua redditività ordinaria.

Questo significa che non è possibile stabilire un elenco rigido in base al quale, ad esempio, "cappotto uguale aggiornamento catastale" oppure "sostituzione degli infissi uguale nessun aggiornamento". La valutazione deve considerare gli effetti prodotti dagli interventi nel loro complesso.

La sostituzione di un singolo elemento tecnologico con uno analogo, ad esempio, può avere un peso molto diverso rispetto a un insieme coordinato di opere attraverso le quali un edificio originariamente dotato di caratteristiche modeste viene completamente riqualificato sotto il profilo energetico e impiantistico.

La verifica catastale deve quindi guardare al risultato finale dei lavori e non semplicemente alla presenza o meno di uno specifico intervento.

Come si aggiorna il Catasto

Nel caso in cui si renda necessario l'aggiornamento catastale, la procedura prevede la redazione e presentazione telematica di una pratica DOCFA, acronimo che sta per "Documenti Catasto Fabbricati".

Per il proprietario non è necessario conoscere il funzionamento tecnico di questa procedura poiché la pratica deve essere predisposta e presentata da un professionista abilitato, che sulla base dell'analisi dello stato dell'immobile, individua le variazioni intervenute e provvede a compilare nel modo corretto la pratica catastale.

Il tecnico incaricato dovrà quindi partire dal confronto tra la situazione catastale

precedente ai lavori e quella successiva, verificando i dati catastali dell'unità immobiliare, la planimetria depositata, le caratteristiche dell'immobile e gli interventi effettivamente eseguiti.

Non bisogna infatti confondere la regolarità edilizio-urbanistica con quella catastale. Il fatto che un intervento sia stato correttamente autorizzato dagli enti competenti e che i lavori siano stati conclusi in ottemperanza al titolo edilizio ottenuto non significa che tutti gli eventuali adempimenti catastali siano stati automaticamente eseguiti. Si tratta di procedimenti distinti, anche se strettamente connessi.

Il parere del tecnico

Per questo motivo, chi ha realizzato interventi agevolati e ha dubbi sulla propria situazione dovrebbe innanzitutto incaricare un tecnico che verifichi la documentazione finale dei lavori e la situazione catastale attuale dell'immobile.

L'obiettivo non è necessariamente quello di presentare una nuova pratica di aggiornamento catastale, ma prima ancora quello di stabilire se quella pratica sia effettivamente dovuta.

I controlli dell'AdE

La Legge di Bilancio 2024 ha previsto che l'Agenzia delle Entrate verifichi, con riferimento agli immobili sui quali sono stati realizzati interventi Superbonus, se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di variazione catastale.

L'espressione "ove prevista" assume una connotazione fondamentale: la legge non ha introdotto un nuovo obbligo generalizzato di aggiornare il Catasto per tutti coloro che hanno beneficiato del Superbonus, ha invece previsto specifici controlli per verificare se gli obblighi catastali già previsti dalla normativa siano stati rispettati.

In sostanza se un immobile risulta interessato da importanti lavori Superbonus ma non risulta alcuna variazione catastale, la situazione può diventare oggetto di approfondimento. L'assenza di una variazione catastale non implica automaticamente un'irregolarità: potrebbe infatti verificarsi la circostanza in cui, pur essendo stati eseguiti interventi agevolati, le opere non abbiano prodotto modifiche tali da rendere necessario un nuovo classamento.

È proprio per distinguere queste situazioni che assume particolare importanza una verifica tecnica puntuale.

Arrivata la lettera: che fare?

L'effetto concreto dei controlli previsti dalla Legge di Bilancio 2024 è rappresentato dalle cosiddette lettere di compliance. La legge prevede infatti che, nei casi sottoposti a verifica nei quali non risulti presentata la dichiarazione catastale, l'Agenzia delle Entrate possa inviare al contribuente un'apposita comunicazione.

Ricevere questa lettera non significa necessariamente che sia già stato accertato un errore né, tantomeno, che



sia stato automaticamente determinato un aumento della rendita catastale. La comunicazione ha essenzialmente lo scopo di portare all'attenzione del contribuente una possibile anomalia e consentirgli di verificare la propria posizione. La cosa da fare, quindi, è procedere a ricostruire con precisione ciò che è stato realizzato sull'immobile.

È opportuno avvalersi di un tecnico che verifichi la documentazione relativa ai lavori, le pratiche edilizie, gli elaborati progettuali, la documentazione finale e i dati catastali dell'unità immobiliare: a questo punto sarà possibile confrontare la situazione precedente e quella successiva agli interventi e verificare se le opere abbiano prodotto effetti rilevanti ai fini catastali.

Da questa analisi possono verificarsi, sostanzialmente, due scenari.

- Il primo scenario rappresenta la situazione in cui si conclude che l'aggiornamento catastale non era dovuto. Sarà quindi possibile fornire gli elementi necessari a spiegare perché gli interventi realizzati non abbiano comportato una variazione rilevante ai fini del classamento.
- Il secondo scenario, invece, rappresenta la situazione in cui dall'analisi emerge che una variazione avrebbe dovuto essere presentata. In questa situazione sarà necessario valutare con il professionista le modalità con cui regolarizzare la posizione, tenendo conto dello stato del procedimento e della normativa applicabile.

Appare ben chiaro quindi che la ricezione della lettera di compliance non impone automaticamente una nuova rendita: è piuttosto il segnale che la situazione dell'immobile deve essere verificata.

Nuova rendita/più tasse?

Appena si parla di aggiornamento catastale subentra il timore che si subiscano automaticamente conseguenze fiscali. La rendita catastale, effettivamente, costituisce la base imponibile di diversi tributi collegati agli immobili e può quindi avere effetti fiscali, ma non è detto che ogni aggiornamento catastale produca automaticamente un aumento delle imposte.

Se l'aggiornamento comporta l'attribuzione di una rendita superiore alla precedente, questa potrà incidere sui tributi per i quali la rendita costituisce un parametro di calcolo, secondo le specifiche regole di calcolo di ciascuna imposta.

I risvolti concreti dipendono però anche dalla situazione specifica del proprietario e dall'utilizzo dell'immobile: basti pensare alla differenza tra un'abitazione principale che beneficia delle relative agevolazioni e un secondo immobile assoggettato a IMU (Imposta Municipale Unica).

Per questo non è corretto sintetizzare la questione affermando che "chi ha fatto il Superbonus pagherà più tasse". La sequenza corretta è diversa:

a. occorre prima verificare se i lavori abbiano determinato una variazione catastalmente rilevante;
b. poi, se necessario, aggiornare il classamento e la rendita;
c. solo a quel punto potranno essere valutati gli eventuali riflessi fiscali della nuova situazione.

Alcuni casi pratici

Qualche esempio aiuterà a comprendere meglio le diverse situazioni. Immaginiamo un immobile nel quale, con agevolazione Superbonus 110%, sia stato sostituito il precedente generatore di calore dell'impianto di riscaldamento con un generatore più efficiente, senza eseguire altri interventi significativi.

Il solo fatto di aver beneficiato dell'agevolazione non consente di concludere che la rendita catastale debba essere modificata: occorrerà verificare se l'intervento abbia effettivamente inciso sugli elementi rilevanti per il classamento.

Pensiamo poi a un secondo immobile sul quale siano stati contemporaneamente realizzati cappotto termico, sostituzione degli infissi, nuovo impianto di climatizzazione, fotovoltaico e sistema di accumulo.

In questo caso la riqualificazione complessiva potrebbe aver determinato un cambiamento significativo delle caratteristiche qualitative e impiantistiche dell'immobile. La verifica catastale assume quindi maggiore rilievo, ma anche in questo caso non è possibile stabilire l'esito semplicemente sommando il costo delle opere.

Un terzo caso può riguardare un immobile nel quale, contestualmente ai lavori energetici, siano stati modificati gli spazi interni, ampliata la superficie o variata la consistenza. In presenza di trasformazioni di questo tipo, la necessità di verificare l'aggiornamento catastale è ancora più evidente, perché sono cambiati elementi direttamente utilizzati per descrivere e classificare l'unità immobiliare.

Si può infine pensare a un edificio condominiale sul quale sia stato realizzato il cappotto termico sulle parti comuni. Anche in questo caso non è corretto concludere automaticamente che tutte le singole unità immobiliari debbano subire la stessa variazione di rendita. La valutazione deve tenere conto degli effetti dell'intervento sulle caratteristiche rilevanti delle singole unità e del fabbricato nel suo complesso.

Gli esempi dimostrano quindi perché non esista una risposta universalmente valida per tutti gli interventi realizzati. La tipologia e l'entità dei lavori rappresenta solo il punto di partenza, ma ciò che conta è l'effetto concreto che questi hanno prodotto sull'immobile.

In conclusione

La questione dell'aggiornamento catastale degli immobili interessati dal Superbonus non può essere affrontata attraverso automatismi. Aver beneficiato dell'agevolazione non implica necessariamente l'obbligo di presentare una variazione catastale, così come l'assenza di un aggiornamento non rappresenta, di per sé, un'irregolarità.

Ciò che conta è capire quali effetti abbiano concretamente prodotto i lavori sulla qualità dell'immobile. La valutazione deve quindi partire dalla situazione precedente agli interventi e verificare se, al termine degli stessi, siano cambiate la consistenza, la distribuzione degli spazi, la destinazione d'uso oppure le caratteristiche costruttive, tipologiche e impiantistiche in misura tale da incidere sul classamento e sulla rendita catastale.

Per i proprietari che hanno usufruito del Superbonus, quindi, il comportamento più prudente non è quello di procedere automaticamente a un aggiornamento, ma di verificare la propria situazione, soprattutto quando gli interventi realizzati sono stati numerosi o particolarmente rilevanti. Il supporto di un tecnico abilitato consente di confrontare la documentazione dei lavori con quanto risulta agli atti catastali e di stabilire se sia necessario intervenire.

In definitiva, la domanda giusta non è "ho usufruito del Superbonus, devo aggiornare il Catasto?", ma piuttosto "dopo i lavori, i dati catastali descrivono ancora correttamente il mio immobile?". È dalla risposta a questa domanda che dipende l'eventuale necessità di procedere all'aggiornamento.