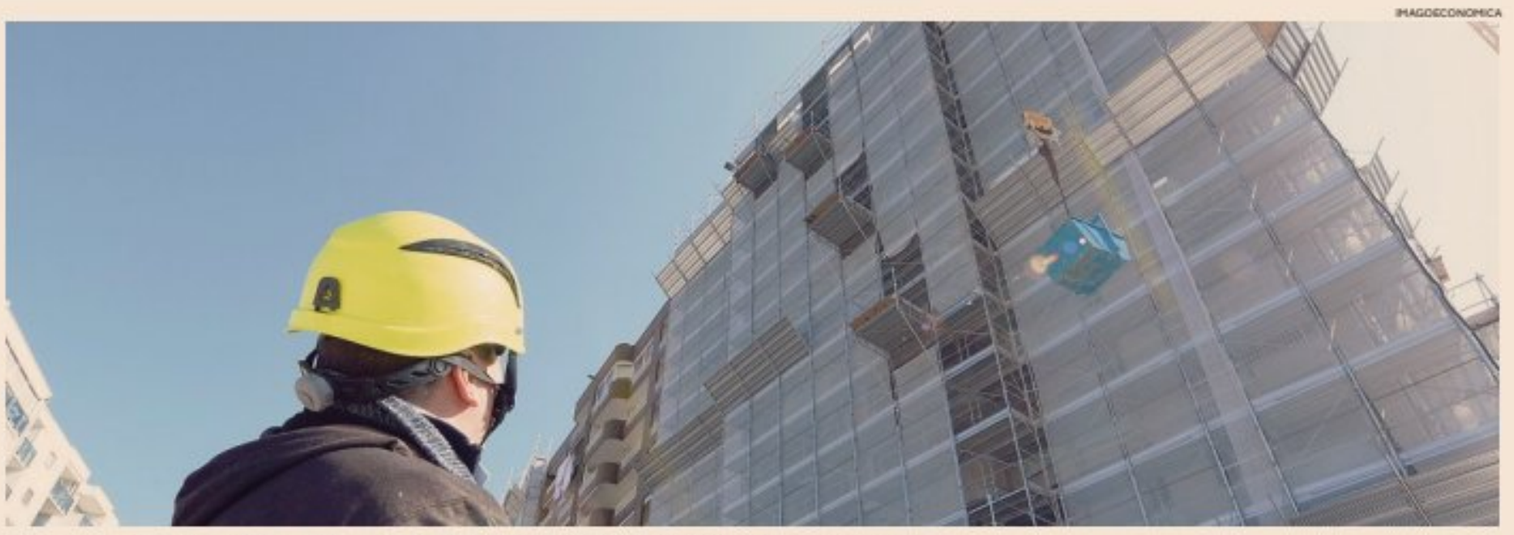
LVHK1V2PTR @ Gruppo 24 ORE RIPRODUZIONE RISERVATA 7EB4C27D5A4BBDB9

Primo Piano
Le verifiche sugli incentivi

60mila
L'OBIETTIVO TRIENNALE
Il piano delle Entrate prevede complessivamente l'invio di 60mila lettere nel triennio 2025-2027 su superbonus e catasto


IMAGOECONOMICA

Il primo round. Ad aprile le Entrate hanno inviato circa 3mila lettere destinate a immobili con rendita zero

Superbonus e catasto, partono altre 12mila lettere di controllo

Immobili. Entro fine mese scatta la seconda tranche di invii da parte dell'agenzia delle Entrate: finiscono sotto esame le unità con uno scostamento molto elevato tra la rendita e i crediti fiscali ceduti

Giuseppe Latour
Giovanni Parente

Ancora un round di controlli sui mancati adeguamenti catastali in seguito a lavori di superbonus. L'agenzia delle Entrate, dopo la tornata di circa 3mila lettere partite ad aprile, si prepara a un altro giro di verifiche. Stavolta, però, non finiranno sotto esame, come era stato qualche mese fa, gli immobili a rendita zero, ma quelli con rendite basse sui quali sia stato effettuato un ammontare di lavori sproporzionato rispetto al valore catastale. Niente allarmismi: le lettere non partiranno a pioggia, ma toccheranno solo i casi di sproporzione macroscopica tra valore catastale degli immobili e i crediti fiscali oggetto di cessione.

La serie di verifiche prende le mosse da una norma della legge di Bilancio 2024 (articolo 1, comma 86 della legge 213/2023): il suo obiettivo era smascherare tutti quei soggetti che, dopo avere usufruito del superbonus, non avevano adeguato la loro rendita catastale all'aumento di valore dell'immobile. Il mancato incremento ha l'obiettivo di eludere il pagamento di maggiori imposte, a partire dall'Imu.

Per far emergere queste situazioni, attraverso gli incroci delle sue banche dati, l'agenzia delle Entrate ha già trasmesso un primo giro di lettere: sono state rivolte ai casi di disallineamento più macroscopico, dal momento che hanno colpito gli immobili a rendita zero. Le lettere di compliance, come spiega l'ultimo Documento programmatico di finanza pubblica, hanno riguardato circa 3mila immobili iscritti al catasto ma privi di rendita. Per il 60% di questi (circa 1.800 unità) l'iniziativa dell'amministrazione finanziaria ha già portato i proprietari ad avviare l'aggiornamento delle rendite, in linea con le richieste delle Entrate.

In questi giorni sta per partire la fase-2 dei controlli. Coinvolgerà circa 12mila immobili: ai loro proprietari entro fine mese sarà recapitata una lettera di compliance. Come nel precedente giro di verifiche, non si tratterà di un "atto di accusa", ma di un invito a rimediare a una mancanza, nel caso la dichiarazione fosse dovuta, oppure a spiegare all'Agenzia perché la variazione catastale non è stata presentata.

Stavolta, però, non saranno colpiti gli immobili a rendita zero, ma quelli con rendite molto basse per i quali siano stati comunicati importi di cessione dei crediti sproporzionati rispetto al valore catastale. Le Entrate non hanno comunicato, anche in via informale, delle soglie di anomalia al di sopra delle quali si rischia di ricevere la lettera. Qualche esempio, però, aiuta a capire a quali situazioni l'Agenzia guarderà per questo pacchetto di invii.

> **Il primo round di verifiche ha già portato l'adeguamento di 1.800 immobili**

Un bilocale di tre vani in zona censuaria 2 di Milano in categoria A/2 e classe 5 ha una rendita di 619,74 euro. Moltiplicandola per 100 si ottiene un valore catastale di riferimento, pari in questo caso a circa 61mila euro. Se quell'immobile è stato interessato da cessioni di crediti da superbonus per oltre 300mila euro (più di cinque volte il suo valore catastale), senza procedere ad aggiornamenti della rendita, il suo proprietario rientra in una fascia di rischio. E rischia di ricevere una delle prossime lettere. Questo è solo un esempio che, però, dice molto di quello che farà l'Agenzia nelle prossime settimane: indirizzarsi sui casi di anomalia molto evidente. Anche se va sottolineato - non sono state ufficializzate formule che consentono di individuare esattamente chi dovrà preoccuparsi.

L'operazione non si chiuderà qui. Anche se questa tornata di invii chiuderà i lavori per il 2025: le 12mila lettere consentiranno, infatti, di centrare l'obiettivo di 15mila missive entro l'anno, fissato dal Piano integrato di attività e organizzazione dell'Agenzia. Nel 2026 l'obiettivo è inviare 20mila lettere, mentre nel 2027 ne arriveranno 25mila, per un totale di circa 60mila.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

> **L'obiettivo è spingere i contribuenti a sanare in modo spontaneo le eventuali irregolarità**

Recupero Ici della Chiesa: corsa alla dichiarazione entro il 30 novembre

Imposta 2006-2011

Pronte le regole attuative per la restituzione con gli interessi

Gabriele Sepio
Vincenzo Sisci

Recupero Ici 2006-2011: fissati i termini per la presentazione della dichiarazione e il versamento dell'imposta e degli interessi dovuti. Sono questi i contenuti essenziali del Dpcm, già firmato e in attesa di pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale», emanato in attuazione dell'articolo 16-bis del Dl 131/2024. La disposizione, inserita nel decreto salva-infrazioni, mira a chiudere la procedura aperta dalla Commissione Ue contro l'Italia in materia di esenzione Ici per gli enti non commerciali.

L'ultimo tassello di questa vicenda, risalente al 2006, aveva ad oggetto la materiale restituzione dell'importo dell'Ici non versata in violazione delle regole sugli aiuti di Stato, come imposto dalla sentenza della Corte di giustizia Ue del 6 novembre 2018. L'articolo 16-bis è intervenuto sul punto, ponendo l'obbligo alla restituzione a carico degli enti non commerciali che, per almeno uno degli anni d'imposta 2012 o 2013, abbiano presentato la dichiarazione Imu/Tasi con un'imposta superiore a 50mila euro o che siano stati, in ogni caso, chiamati a versare importi oltre tale soglia anche a seguito di accertamento comunale.

Il Dpcm interviene ora per stabilire che la dichiarazione per il recupero dell'Ici – il cui modello sarà approvato dal Mef d'intesa con Anci – andrà presentata telematicamente entro il 30 novembre, mentre il 30 dicembre costituirà il termine per versare l'imposta maggiorata degli interessi. Come previsto dal Dpcm, infatti, saranno dovuti gli interessi decorrenti dalla data in cui l'aiuto è divenuto disponibile (sotto forma di esenzione Ici) e calcolati in base alle regole europee in tema di aiuti di Stato illegittimi.

Entrano, dunque, nel vivo gli adempimenti. Entro il 30 novembre gli enti non commerciali dovranno verificare di rientrare o meno nell'ambito applicativo della norma (soglia Ici 2012 o 2013 superiore a 50mila euro). Occorrerà quindi procedere al computo dell'Ici 2006-11 applicando, ora per allora, la disciplina dell'Imu vigente nel 2013 (per mezzo della quale l'esenzione fiscale sugli immobili è stata allineata ai dettami della Commissione Ue). Infine, gli enti dovranno verificare la capienza dei plafond degli aiuti de minimis all'epoca eventualmente fruiti o la sussistenza di rapporti di convenzionamento o accreditamento con la pubblica amministrazione onde vagliare la loro qualificazione come Sieg ai fini della normativa sugli aiuti di Stato. Si tratta di aspetti su cui il Dpcm non offre chiarimenti applicativi che sarebbero, invece, indispensabili a fronte di una materia molto tecnica e riferita a fattispecie risalenti nel tempo; l'attesa è dunque per le istruzioni al modello dichiarativo di prossima adozione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Superfici extra e nuovi impianti possono imporre l'aggiornamento

I casi

La rendita deve restare coerente con lo stato dell'abitazione ristrutturata

Ernesto Baragetti

Nelle prossime settimane l'agenzia delle Entrate riprenderà a inviare lettere ai cittadini per chiedere di verificare i dati catastali degli immobili che hanno usufruito dei bonus edilizi o della cessione del credito (si veda anche l'articolo in alto). In particolare, verranno verosimilmente esaminate le situazioni con rendite catastali molto basse rispetto al valore dei lavori eseguiti e dei crediti fiscali ceduti.

L'Agenzia non intende avviare accertamenti fiscali immediati, ma favorire una sorta di "controllo preventivo", per permettere ai proprietari di regolarizzare spontaneamente eventuali incongruenze. In pratica, chi riceverà la comunicazione dell'agenzia delle Entrate dovrà verificare se il valore catastale del proprio immobile è corretto alla luce dei lavori effettuati. Se, ad esempio, gli interventi hanno aumentato la superficie, modificato la distribuzione interna o aggiunto nuovi impianti, la rendita catastale potrebbe dover essere aggiornata.

In questi casi è fondamentale rivolgersi a un tecnico esperto, che possa analizzare la documentazione e stabilire se sia necessario presentare una nuova dichiarazione di aggiornamento.

Il Consiglio nazionale dei geometri fornisce costante supporto ai professionisti attraverso la diffusione di linee guida e buone pratiche, così da favorire valutazioni omogenee e corrette su tutto il territorio.

> **L'analisi della documentazione e dei lavori effettuati deve essere affidata a un tecnico esperto**

È bene ricordare che il sistema catastale italiano non si basa sui prezzi di mercato, ma su riferimenti economici standard stabiliti negli anni Ottanta, che tengono conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile. Tuttavia, quando vengono effettuati lavori che modificano in modo significativo la casa, il catasto deve essere aggiornato per assicurare che la rendita – da cui scaturisce il valore utilizzato per calcolare alcune imposte – resti coerente con lo stato reale dell'abitazione.

Questa nuova fase di controlli, quindi, non è una "caccia agli errori", ma un passaggio utile per migliorare la qualità dei dati e garantire equità tra i contribuenti. Verificare e, se necessario, aggiornare i dati del proprio immobile significa evitare problemi futuri e contribuire a un sistema catastale più trasparente e affidabile.

Consigliere nazionale dei geometri

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Scansionato con CamScanner