

Superbonus e aggiornamenti catastali: che confusione!

Sugli aggiornamenti della rendita catastale post superbonus, l'assenza di linee guida chiare sta generando una situazione di incertezza, in particolare nei condomini

di [Cristian Angeli](#) – 17.02.2025

Il tema degli **aggiornamenti catastali** ha assunto una rilevanza crescente nel settore edilizio, soprattutto per coloro che hanno usufruito del **Superbonus**. Tuttavia, la questione è stata trattata in modo confuso, alimentando **preoccupazioni** (forse) **ingiustificate**. Ma cosa sta accadendo esattamente e quali sviluppi possiamo aspettarci?

È essenziale fare **chiarezza** su alcuni **aspetti fondamentali** per comprendere appieno la situazione, le sue prospettive e le **possibili precauzioni** da adottare.

L'origine della questione: la Legge di Bilancio 2024

La normativa che regola gli aggiornamenti catastali conseguenti al Superbonus è contenuta nell'articolo 1, comma 86, della **Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024)**. In tale articolo, il legislatore ha ribadito che, al termine dei **lavori agevolati** dalle detrazioni fiscali previste dall'articolo 119 del **Decreto Legge n. 34/2020** (Superbonus), i contribuenti sono tenuti a trasmettere all'**Agenzia delle Entrate** (se dovuto) la **variazione catastale**, aggiornando la relativa **rendita** in conformità con la normativa vigente, che risale a quasi novant'anni fa. Si fa riferimento infatti all'articolo 1, commi 1 e 2, del **Decreto n. 701 del 19 aprile 1994**, che rimanda all'articolo 20 del **Regio Decreto 652/1939**.

Questo significa che, sotto il **profilo normativo**, non c'è **nulla di nuovo**: l'adempimento ha **radici storiche** consolidate e rappresenta una **prassi** ben nota nel **mondo tecnico**, anche se risulta difficile applicarlo con coerenza nel **contesto del Superbonus**.

Le dichiarazioni pubbliche

La questione degli **aggiornamenti catastali** relativi ai lavori di **Superbonus** è diventata di grande attualità alla fine del 2024, quando il **Ministro Giorgetti** (ottobre 2024) e il **Direttore dell'Agenzia delle Entrate** (dicembre 2024) hanno annunciato l'imminente invio delle "**lettere di compliance**". Queste comunicazioni hanno la funzione di invitare i contribuenti a **verificare la correttezza della loro posizione catastale** e, se necessario, a prendere contatto con un **tecnico** per valutare se è opportuno procedere con l'aggiornamento dei dati.

La notizia ha avuto un **impatto significativo** sul mondo dei **professionisti tecnici**, che si sono attivati per rispondere alle richieste dei clienti, ma senza poter dare **indicazioni definitive**, mancando una **linea di indirizzo chiara e univoca** da parte delle istituzioni.

Nel gennaio 2025, il Presidente del Consiglio Nazionale dei **Geometri** ha diffuso una **nota**, avvisando gli iscritti che l'aggiornamento catastale sarebbe stato obbligatorio solo in caso di **modifiche significative** al "**valore capitale**" dell'immobile, ossia alla sua "**redditività ordinaria**", specificando che il "**valore commerciale**" non avrebbe dovuto essere considerato. Tuttavia, il concetto di "**valore capitale**" ha suscitato **dubbi**, poiché non è **facilmente definibile**.

Pochi giorni dopo, il Consiglio Nazionale degli **Ingegneri** (CNI), con una **interessante nota** in cui sono riportati i riferimenti normativi che regolano la materia, ha assunto una **posizione diversa**, indicando come riferimento l'incremento del "**valore di mercato**" e della relativa **redditività**. Inoltre, il CNI ha specificato che per gli interventi che non modificano la **consistenza fisica dell'immobile**, come gli interventi di efficientamento energetico o antisismico, sono ancora in corso **interlocuzioni con l'Agenzia delle Entrate**.

Questo contrasto di opinioni ha evidenziato una **lacuna normativa**, sottolineando la mancanza di una **linea guida chiara e coerente sull'aggiornamento catastale**, in particolare per gli interventi di **Superbonus** e di **efficientamento energetico o antisismico**.

La disposizione dell'Agenzia delle Entrate e i chiarimenti del MEF

Il 7 febbraio 2025, l'Agenzia delle Entrate ha diramato una **nuova disposizione** per chiarire le **modalità** con cui verranno inviate le **lettere di compliance** ai beneficiari del **Superbonus**. Tuttavia, dalla disposizione emerge una **anomalia**. Sebbene la legge stabilisca che tutti gli interventi agevolati dal Superbonus debbano prevedere un **aggiornamento catastale**, le lettere di compliance saranno inviate solo a coloro che hanno scelto la **cessione del credito**. Questo crea una disparità di trattamento tra chi ha usufruito dello **sconto in fattura** e chi ha optato per la **cessione, senza una motivazione**.

Successivamente, il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) ha precisato, in un **question time** del 12 febbraio 2025, che nella prima fase le **comunicazioni** riguarderanno solo coloro che hanno eseguito lavori legati al **Superbonus** e che, rispetto ai costi sostenuti, possiedono **unità immobiliari** prive di **rendita catastale** o con **rendita modesta**.

Quando è obbligatorio l'aggiornamento catastale?

La **domanda cruciale** è: quando è davvero necessario procedere con l'**aggiornamento catastale**? La risposta dipende dalle **specifiche circostanze** di ciascun intervento, poiché non esistono **regole generali**.

In alcune situazioni, l'aggiornamento catastale è chiaramente **obbligatorio**. Ad esempio, per gli interventi che modificano la **consistenza edilizia dell'immobile**, come l'**aumento del numero di vani** o la **realizzazione di ampliamenti**, l'aggiornamento della rendita catastale è **necessario**, poiché tali modifiche comportano un **cambiamento sostanziale** nelle **caratteristiche fisiche** dell'immobile.

La questione diventa più complessa per gli **interventi di efficientamento energetico**, come nel caso dell'installazione del **cappotto termico**. Sebbene tali interventi non modifichino la consistenza edilizia (ad esempio, il numero di vani), potrebbero comunque influire sulla **rendita catastale** o, più in generale, sui **dati catastali**. Per esempio, l'installazione di un cappotto termico potrebbe **ridurre la superficie di balconi o cortili** o modificare i **prospetti esterni dell'edificio**. Anche la **sostituzione di impianti** di riscaldamento o climatizzazione potrebbe comportare una **variazione della rendita catastale**, poiché il software **Docfa** considera anche questi dati.

In questi casi, è fondamentale che il **tecnico incaricato** esegua una **valutazione accurata** esaminando attentamente le modifiche apportate all'immobile per stabilire se sia **necessario aggiornare la rendita catastale**.

La confusione nei condomini e la necessità di regolamentazione preventiva

La situazione risulta particolarmente **complessa** nelle **realità condominiali**, dove spesso i lavori sono stati avviati con maggioranze esigue e affidati a **General Contractor (GC)** che non si sono occupati degli aspetti catastali, limitandosi agli adempimenti legati alla **CILAS**. Questa lacuna contrattuale potrebbe dar luogo a **conflitti** tra i condòmini, che potrebbero sollevare questioni relative agli **extra costi** inerenti alla verifica della loro posizione fiscale e catastale, nonché ai possibili **aumenti di imposte** sui loro immobili.

Inoltre, come emerso dal question time del MEF, poiché le lettere arriveranno solo alle unità con **rendita bassa**, è possibile che all'interno dello stesso condominio **alcune unità ricevano la comunicazione**, mentre altre, se hanno già aggiornato la rendita, **non la ricevano**.

Per evitare problematiche future, è fortemente consigliato che, ove possibile, i condòmini affrontino preventivamente la questione dell'**aggiornamento catastale**. Convocare un'assemblea con all'ordine del giorno questo tema permette di incaricare un tecnico che **valuti la situazione** di tutte le unità immobiliari del condominio. In questo modo, sarà possibile **contenere i costi**, evitare disparità tra i condòmini e prevenire **possibili contestazioni** da parte dell'Agenzia delle Entrate.

A cura di **Cristian Angeli**

ingegnere esperto di agevolazioni fiscali applicate all'edilizia

www.cristianangeli.it