

Controlli del fisco su immobili e Superbonus: le indicazioni ai geometri

di [Ivan Meo](#) - Articolista giuridico

La circolare del CNG fornisce chiarimenti essenziali ai professionisti in relazione all'attività di compliance dell'Agenzia delle Entrate

Mercoledì 22 gennaio 2025

La [circolare del Consiglio Nazionale dei Geometri](#) (14 gennaio 2025, n. 428) fornisce chiarimenti essenziali ai professionisti in relazione all'attività di **compliance dell'Agenzia delle Entrate**. Questo intervento e i relativi controlli fiscali arrivano in un momento di **forte attenzione per gli immobili oggetto di Superbonus**, con particolare riferimento all'aggiornamento della **banca dati catastale**.

L'Agenzia delle Entrate ha ufficialmente avviato una [campagna di controlli sul Superbonus](#), ponendo l'accento sull'**aggiornamento delle rendite catastali**. L'obiettivo è **mappare con precisione il patrimonio immobiliare**, identificando eventuali irregolarità che potrebbero influire sul valore fiscale degli immobili.

L'avvio di questi controlli, già annunciato nella **legge di Bilancio 2024**, ha suscitato **preoccupazioni** tra i tecnici e proprietari di case. Infatti, l'Agenzia delle Entrate ha confermato che invierà **lettere di richiesta di chiarimenti ai contribuenti** qualora non sia stata effettuata la variazione catastale per interventi incentivati dal Superbonus.

Controlli fiscali Superbonus: le fasi

Sotto l'aspetto procedurale il Fisco procederà al controllo dei seguenti dati:

- comunicazioni sulle **opzioni esercitate per gli interventi incentivati**;
- informazioni presenti **nella banca dati catastale**, con particolare attenzione alla presentazione delle **dichiarazioni di variazione obbligatorie (Docfa)**.

*"Qualora non sia stata presentata la dichiarazione Docfa relativa agli interventi eseguiti", ricorda il Consiglio, "l'Agenzia delle Entrate invierà al contribuente una **lettera di compliance per sanare l'omissione**".*

Se la variazione catastale è necessaria, il contribuente potrà:

1. presentare la **dichiarazione di variazione catastale**;
2. avvalersi del **ravvedimento operoso per adempimento tardivo**, pagando una sanzione ridotta pari a **172 euro** per unità immobiliare.

Questo intervento del Fisco **non introduce nuovi obblighi**, ma mette in evidenza la necessità di **rispettare le normative esistenti**.

La posizione del Consiglio Nazionale dei Geometri

Nella circolare si sottolinea che la comunicazione di variazione catastale è **già prevista dalla normativa vigente** quando si verifica uno **scostamento del 15% della redditività ordinaria** o del **valore capitale dell'unità immobiliare**, e si precisa che *"l'attività di controllo dell'Agenzia delle Entrate non comporta nulla di nuovo rispetto a quanto ogni professionista tecnico è già tenuto a fare"*.

La responsabilità del tecnico consiste nel **garantire l'accuratezza degli aggiornamenti catastali** a partire dalla situazione esistente, assicurando la conformità con le modifiche effettuate.

Importante notare che non vi è alcuna correlazione diretta tra l'**incremento del valore commerciale** di un immobile e le **tariffe d'estimo catastale**. Come chiarito nella circolare, *"i due dati economici non sono direttamente confrontabili"*.

Strategie di intervento per i geometri

Secondo il Consiglio, l'attività di compliance si concentrerà inizialmente su situazioni caratterizzate da **scostamenti rilevanti**, considerando anche l'entità dei crediti ceduti e i dati presenti nella banca catastale.

In questo contesto, i geometri sono chiamati a svolgere un ruolo chiave:

- **Verificare la documentazione:** controllare che la variazione catastale sia stata effettuata per tutti gli interventi che la richiedono.
- **Supportare i contribuenti:** fornire informazioni e assistenza a coloro che riceveranno comunicazioni dall'Agenzia delle Entrate.
- **Classamento e aggiornamenti:** assicurarsi che l'attività tecnica di classamento sia svolta in modo corretto, considerando le modifiche apportate agli immobili.

La corretta gestione degli adempimenti catastali è fondamentale per evitare sanzioni e garantire la **regolarità amministrativa**. I geometri, in quanto professionisti tecnici di riferimento, devono operare con **precisione e professionalità** al fine di *“fornire il massimo supporto ai contribuenti, considerando che l'attività di compliance non introduce novità normative ma richiede semplicemente il rispetto di quanto già previsto dalla legge”*.

Articolo tratto da *Teknoring*