Prot. n. 38133/2025

Agenzia Entrate

Disposizioni di attuazione dell'articolo 1, commi 86 e 87, della legge 30 dicembre 2023, n. 213. Comunicazione da inviare al contribuente intestatario catastale di immobili oggetto degli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dall'art. 24 del decreto-legge 10 agosto 2023, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 ottobre 2023, in caso di mancata presentazione della dichiarazione di cui all'articolo 1, commi 1 e 2, del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701.

IL DIRETTORE

SUPERBONUS - PROVVEDIMENTO ADE N. 38133 DEL 7 FEBBRAIO 2025: INVIO COMUNICAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE

Posted on 11 Febbraio 2025

Category: Sportello Ecosismabonus

L'**Agenzia delle Entrate**, lo scorso 7 febbraio ha emanato il Provvedimento prot. n. 38133/2025, con il quale viene data piena attuazione alla disposizione di cui ai commi 86 e 87 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio 213/2023 (Legge di Bilancio 2024) riguardo gli **specifici controlli** sugli **immobili** oggetto di **interventi** agevolati con il **Superbonus, per verificare se dopo i lavori sia stata presentata, ove previsto, la dichiarazione di aggiornamento catastale dei dati catastali (DOCFA), anche ai fini della variazione della rendita catastale.**

Con il provvedimento in questione, l'Agenzia delle Entrate definisce il contenuto e le modalità di invio delle comunicazioni di compliance agli intestatari catastali di immobili oggetto di interventi Superbonus (art. 119, DL 34/2020), **per i quali non risulta essere stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di aggiornamento catastale** (ai sensi dell'art. 1, commi 1 e 2, del DM MEF 701/1994).

Come chiarito dall'Agenzia stessa, lo scopo delle lettere di compliance è quello di condividere con i contribuenti le informazioni in possesso dell'Amministrazione finanziaria, offrendo loro l'opportunità di regolarizzare eventuali irregolarità o, in alternativa, fornire elementi o circostanze non noti all'Agenzia che li sollevino dall'obbligo di aggiornamento catastale.

In caso di mancato adempimento di aggiornamento catastale, l'Agenzia delle Entrate invia una comunicazione, tramite PEC o raccomandata, che conterrà le seguenti informazioni:
a) codice fiscale, denominazione, cognome e nome del contribuente;
b) identificativo catastale dell'immobile indicato dal contribuente nella Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi effettuati;
c) invito a fornire chiarimenti e idonea documentazione attraverso il servizio "Consegna documenti e istanze" disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate, qualora il contribuente riscontri inesattezze nei dati in possesso dall'Agenzia o intenda comunque fornire elementi in grado di giustificare la presunta anomalia.

La selezione dei destinatari delle comunicazioni dipende dall'aver usufruito o meno dello sconto in fattura e della cessione del credito.

Una volta ricevuta la comunicazione, disponibile anche nel proprio cassetto fiscale, i destinatari potranno indicare all'Agenzia elementi, fatti e circostanze che rendono non obbligatoria la dichiarazione catastale, oppure regolarizzare la propria posizione presentando le dichiarazioni mancanti e usufruendo del ravvedimento operoso previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 472/1997, che consente la riduzione delle sanzioni.

In caso di mancata regolarizzazione, saranno applicate sanzioni amministrative previste dall'art. 31 del Regio Decreto-Legge 652/1939, che vanno da un minimo di 1.032 euro fino a un massimo di 8.264 euro.

Sottolineiamo, inoltre, che le disposizioni della Legge di Bilancio 2024 non introducono nuovi obblighi per i beneficiari del Superbonus.

Si ricorda che l'obbligo di aggiornamento catastale è dovuto nel caso in cui l'immobile subisca modifiche riguardanti la destinazione d'uso o altre mutazioni per quanto riguarda la consistenza, che incidano sull'attribuzione della categoria e della classe di redditività del bene.

In tal senso, resta valido il criterio sintetico stabilito dalla Determinazione dell'Agenzia del Territorio del 16 febbraio 2005, secondo cui la rideterminazione della rendita catastale è collegata a interventi edilizi che abbiano comportato un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività dell'immobile.