

Variazioni catastali, parte l'operazione delle lettere di compliance sul Superbonus

10 Febbraio 2025



L'Agenzia delle Entrate ha definito i contenuti e le modalità di invio delle lettere di compliance per i contribuenti che hanno usufruito del Superbonus per ristrutturare la propria abitazione e non hanno provveduto, laddove necessario, all'aggiornamento catastale. Le disposizioni sono contenute nel Provvedimento n. 38133/2025 dell'Agenzia che, di fatto, dà il via alla trasmissione delle comunicazioni previste dalla legge di Bilancio.

Il ruolo dell'Agenzia delle Entrate

La Manovra del 2024 ha, infatti, attribuito all'Agenzia il compito di effettuare specifici controlli sugli immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus per verificare che, una volta conclusi gli interventi, l'intestatario dell'immobile abbia presentato le dichiarazioni di aggiornamento catastale.

La lettera di compliance consente di condividere le informazioni in possesso dell'Amministrazione finanziaria con il contribuente per consentire a quest'ultimo di regolarizzare la propria posizione o, al contrario, di indicare quegli elementi o quelle circostanze, non noti all'Agenzia, che lo sollevano dall'obbligo di aggiornamento catastale.

Come compilare la lettera di compliance

Risulta dirimente l'aver fruito o meno dello sconto in fattura e della cessione del credito. Infatti, la comunicazione, inviata via pec o tramite raccomandata, dovrà contenere il codice fiscale, la denominazione, il cognome e nome del contribuente, l'identificativo catastale dell'immobile (indicato dal contribuente nella Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi effettuati) e l'invito a fornire chiarimenti e idonea documentazione tramite il servizio "Consegna documenti e istanze", disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, nel caso in cui il contribuente ravvisi inesattezze nei dati in possesso dell'Agenzia o intenda comunque fornire elementi in grado di giustificare la presunta anomalia.

Le sanzioni

Una volta ricevuta la comunicazione, che sarà anche reperibile nel cassetto fiscale, i destinatari potranno indicare all'Agenzia i fatti, gli elementi e le circostanze che rendono non obbligatoria la dichiarazione, oppure procedere a regolarizzare la propria posizione presentando le dichiarazioni mancanti e avvalendosi del ravvedimento operoso (art. 13 del DLgs. 472/97) per ottenere sanzioni ridotte. Diversamente, in caso di mancato ottemperamento all'obbligo, si andrà incontro alle sanzioni amministrative previste dal Regio decreto-legge 652 del 1939 sull'accertamento generale dei fabbricati urbani, la rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano, che vanno da un minimo di 1.032 euro a un massimo di 8.264 euro.

Resta da precisare che la Legge di Bilancio 2024 non ha introdotto nuovi e ulteriori obblighi a carico

dei contribuenti che fruiscono dell'agevolazione: la variazione catastale è dovuta solo quando l'unità immobiliare subisce modifiche di destinazione d'uso o altre mutazioni tali da incidere sull'attribuzione della categoria e della classe di redditività.

La rideterminazione della rendita

In questo senso, è confermato anche il criterio sintetico individuato dalla Determinazione del 16 febbraio 2005 dell'Agenzia del Territorio, per cui la rideterminazione della rendita viene collegata a interventi edilizi che hanno comportato un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività dell'immobile.

Allegati

[Provvedimento_n_38133-2025](#)

[Apri](#)