

BUSSOLE

Superbonus, gestione a due vie per le lettere di compliance: ecco come fare

di Ernesto Baragetti

- NESSUNA COMUNICAZIONE DOVRÀ ESSERE INOLTATA O RICHIESTA IN INTEGRAZIONE



Le lettere di compliance per l'aggiornamento della rendita catastale dopo i lavori di superonus sono partite: ora si tratta di capire come gestirle al meglio.

Il 10 aprile le Entrate - e in particolare la Direzione centrale servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare - hanno avviato l'attività anticipata con il provvedimento del direttore dell'Agenzia del 7 febbraio 2025 (prot. n. 38133). Si è trattato di un primo inoltro di 3.300 richieste di informazioni, estratte da un più ampio stock di unità caratterizzate dalla cessione del tax credit per lavori.

I proprietari che hanno ricevuto la richiesta via Pec o se la sono ritrovata nel cassetto fiscale, e che hanno eseguito i lavori e perfezionato la cessione del credito omettendo integralmente l'aggiornamento catastale, sono chiamati - semplicemente - ad

attivarsi per l'aggiornamento catastale come richiesto dal Dm 701/1994: il termine ordinario, ricordiamo, è 30 giorni dalla data di servibilità all'uso.

Nessuna comunicazione, comunque, dovrà essere inoltrata o richiesta in integrazione alla Direzione centrale, mittente della richiesta pervenuta; gli uffici provinciali Territorio delle Entrate dovranno essere i naturali destinatari di ogni attività che si renderà necessario svolgere, tramite la procedura «Consegna documenti e istanze» presente nell'area riservata del portale dell'Agenzia (utilizzando la categoria "Istanze e comunicazioni ipotecarie catastali" con oggetto "Compliance catasto").

È molto interessante anche l'analisi che emerge dalle prime attività svolte dai professionisti a supporto di quei contribuenti che hanno ricevuto la comunicazione per cespiti immobiliari che non sono stati oggetto di attività riferibili ai bonus edilizi con cessioni di crediti fiscali.

Si tratta ovviamente di un caso limite, in presenza del quale il professionista dovrà contribuire alla più lineare comunicazione in riscontro all'Agenzia, per consentire lo svilupparsi di tutte quelle procedure di affinamento della selezione del dato, fondamentali per il prosieguo di un'attività di così alto valore e importanza per la costruzione di una base imponibile fiscale corretta e perequata in base alle vigenti norme di conservazione del catasto.

Bisogna infatti ricordare che la modulistica afferente alle operazioni di cessione del credito fiscale non prevedeva un diretto riscontro online in collegamento alle banche dati catastali: perciò, data l'articolata natura di questi dati identificativi, non è da escludere che la non corretta compilazione abbia determinato l'imprecisa identificazione dell'immobile.

Oltre a questi due casi estremi – aggiornamento non eseguito o immobile non oggetto di lavori – si sono evidenziate altre situazioni in cui risulta comunque fondamentale un approfondimento tecnico in ordine alla corretta attività di qualificazione, classificazione e classamento dell'unità immobiliare in ragione dell'analisi derivante dal dato storico dell'unità stessa (o fabbricato in senso più esteso) e dagli interventi realizzati. Proprio in questo stretto ambito operativo, si concentra l'attività che il Consiglio nazionale dei geometri sta svolgendo ormai da settimane in modalità itinerante tra i vari collegi e spesso con il personale degli uffici provinciali delle Entrate in ascolto e confronto, al fine di illustrare agli iscritti, in senso pratico, i corretti riferimenti normativi e operativi.