

LE ULTIME DI UP-TO-DATE



UP-TO-DATE

L'Italia sul podio per valore del mercato dell'architettura, seconda solo alla Germania



UP-TO-DATE

Obbligo Bim anche per completare un'opera incompiuta



UP-TO-DATE

Piano periferie esteso a 8 aree per un investimento di 180 milioni di euro

Home » up-to-date » **Interventi edilizi e aggiornamento catastale: i chiarimenti delle Entrate sollecitati dal Cni**

cerca nel sito...



Interventi edilizi e aggiornamento catastale: i chiarimenti delle Entrate sollecitati dal Cni

Risposte sulle procedure da avviare dopo aver ricevuto le lettere di compliance, sulle sanzioni, sulla necessità di procedere con la variazione per specifici interventi come il capotto termico

Il **Consiglio nazionale degli Ingegneri**, dopo aver pubblicato un **documento che chiarisce per quali interventi edilizi sia necessario aggiornare la "situazione catastale" dell'immobile**, ritorna sull'argomento con una serie di risposte a quesiti frequenti ricavate da un confronto con l'**Agenzia delle Entrate**.

Le domande e risposte, dunque, fanno riferimento ai controlli avviati dall'amministrazione finanziaria sui contribuenti che hanno beneficiato del Superbonus senza procedere alla variazione catastale che, va ricordato, è obbligatoria per gli interventi sull'immobile che ne modificano la rendita, come afferma la normativa di qualche decennio fa (Dm 701 del 1994 e Rd 652 del 1939). Il documento diffuso dal Cni dopo aver partecipato ad un incontro con l'Agenzia dà riscontro ai quesiti elaborati con il contributo del Gruppo tematico temporaneo Estimo, dei delegati esperti valutatori immobiliari, nonché quelli raccolti con una precedente circolare del Consiglio stesso.

Diversi gli argomenti toccati, tra cui alcune **procedure da avviare una volta ricevuta la lettera di compliance**. Una volta ricevuta la lettera dell'Agenzia, se si ritiene che la variazione catastale non sia necessaria, occorre motivare tale circostanza allegando idonea documentazione a supporto, viene spiegato nelle risposte.

Le Entrate spiegano anche **come dichiarare gli interventi eseguiti su parti comuni**, ma riguardanti una singola unità immobiliare come nel caso di un impianto fotovoltaico a servizio esclusivo di un appartamento. Si affronta anche il caso del **capotto termico**, per la realizzazione del quale non serve la variazione catastale, va da sé che gli interventi, però vanno analizzati nel loro complesso. «La sola esecuzione del capotto - si legge nel documento - non comporta modifiche alla consistenza sicché non è necessaria la variazione per questa ragione. È invece rimessa al soggetto obbligato e al suo consulente la verifica del complesso degli interventi edilizi aventi riflesso sul valore (e, dunque, sul reddito) dell'unità immobiliare».

Viene anche spiegato che **la dichiarazione tardiva è sempre in sanzione**. A riguardo si specifica che il «provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate disciplina l'avvio della campagna di compliance, ma non fissa nuovi termini per la regolarizzazione degli immobili. Tutti gli interventi edilizi - agevolati o meno - devono essere dichiarati entro 30 giorni dall'ultimazione, quando incidenti sulla consistenza o sul classamento».

Inoltre, «gli **importi delle sanzioni** sono definiti per legge e non vi è alcuna possibilità di modularli diversamente dall'attuale quadro normativo. È tuttavia possibile - in sede di presentazione della dichiarazione - avvalersi dell'istituto del ravvedimento, per il quale le recenti modifiche normative hanno introdotto ulteriori agevolazioni legate alla fattispecie del cumulo giuridico».

p+A up-to-date

una selezione di notizie da non perdere su proposte o provvedimenti di interesse per la professione di architetto e ingegnere..

I PIÙ LETTI DI RECENTE

	NOTIZIE	07
Beyond 02. Palazzi alla maniera bizantina di Calabria		
	FORMAZIONE	08
Costruire case di paglia, la sostenibilità inaspettata: idee proattuali		
	UP-TO-DATE	09
Anac, i compensi per servizi di architettura e ingegneria non possono essere subordinati		

archivio up-to-date aprile 2025

All'amministrazione viene chiesto anche se è possibile definire una **causale specifica per gli interventi edilizi agevolati**. Su questo punto viene chiarito che «*sia che trattasi di interventi edilizi agevolati che di interventi non agevolati di manutenzione ordinaria o straordinaria, le attuali causali consentono una corretta descrizione dell'intervento eseguito (ad esempio, la causale Ristrutturazione ha un carattere di sufficiente genericità)*».

Un'altra domanda si sofferma sull'opportunità di presentare la **dichiarazione di aggiornamento quando all'unità immobiliare è già attribuita la classe massima in una data categoria e non ne viene modificata la consistenza**.

Il riferimento normativo, in questo caso, è l'art. 11 comma 2 del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70, dove si precisa che «*Il classamento delle unità immobiliari urbane site in zone censuarie o in comuni nei quali il quadro di tariffa alla data del classamento stesso non è stato integrato a norma dell'articolo 64 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, può essere effettuato anche per comparazione con il quadro di tariffa di altra zona censuaria del medesimo comune o di altro comune della medesima provincia che abbia analoghe caratteristiche socio-economiche e di tipologia edilizia; negli atti deve essere annotato che il classamento è stato effettuato per comparazione, con l'indicazione della zona censuaria o del comune di riferimento*».

«*Di norma, dunque - viene infine spiegato -, la dichiarazione è sempre necessaria: certamente quando il complesso degli interventi edilizi eseguiti comporti una modifica della categoria (ad esempio, un'unità di categoria A/4 o A/5 molto probabilmente non potrà essere confermata in tale categoria, a seguito di interventi edilizi di riqualificazione), sia quando, a seguito dell'intervento, il livello di redditività dell'unità immobiliare la renda non più comparabile con quelle censite nella classe massima della zona censuaria di riferimento*».

La circolare del Cni >

© RIPRODUZIONE RISERVATA

pubblicato il: 16/04/2025



VEDI ANCHE...

SUPERBONUS

VARIAZIONE CATASTALE

UP-TO-DATE • 13.02.2025 • AGENZIA DELLE ENTRATE • AGGIORNAMENTO CATASTALE • COMPLIANCE • SUPERBONUS



Superbonus e variazione catastale, le indicazioni delle Entrate per mettersi in regola

Tutto pronto per l'invio delle lettere di compliance

L'Agenzia delle Entrate è pronta a inviare un'apposita comunicazione ai contribuenti che hanno beneficiato del superbonus senza procedere alla dovuta variazione catastale. L'obiettivo: «agevolare l'adempimento spontaneo degli obblighi tributari relativi all'aggiornamento degli archivi catastali».

È online Digit-App: il codice degli appalti pubbli...