

Superbonus, lettere sulle rendite solo per i grandi scostamenti

Informativa dei geometri

Interventi costosi su case in categoria catastale bassa espongono al rischio verifiche

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

«Scostamenti non trascurabili». È su queste situazioni che i geometri prevedono che cali la lente del Fisco, quando si parla delle lettere che le Entrate si apprestano a inviare a quei contribuenti che non hanno effettuato, come avrebbero dovuto, l'aggiornamento dei dati presenti negli archivi catastali, dopo i lavori di superbonus.

L'indicazione è contenuta nella nota interna sull'attività di compliance dell'agenzia delle Entrate, che il presidente del Consiglio nazionale

dei geometri, Paolo Biscaro ha appena inviato ai presidenti dei collegi su tutto il territorio nazionale, per chiarire quello che professionisti e clienti possono aspettarsi dalle verifiche dei prossimi mesi. Una nota che parte da un dato: dal punto di vista normativo, i controlli in corso sul superbonus non introducono novità particolari in ambito catastale, ma chiedono semplicemente l'applicazione di parametri obbligatori già da tempo.

«È presumibile - spiega in questo contesto la nota - che l'attività dell'Agenzia riguarderà inizialmente i casi marcatamente caratterizzati da differenze tra entità dei crediti ceduti e situazione presente in banca dati catastale, che evidenziano scostamenti non trascurabili, a prescindere da qualunque valore percentuale». In altre parole, non bisognerà guardare soltanto al parametro del 15%, che misura la variazione del valore dell'immobile in seguito alla quale un proprietario sarebbe obbligato a presentare la comunicazione al catasto.

L'attenzione delle Entrate, secondo i geometri, si concentrerà su tutte quelle situazioni nelle quali ci sia un importo di crediti ceduti molto elevato (l'analisi dell'Agenzia partirà, infatti, dalle comunicazioni di cessione) e, dall'altro lato, se l'immobile sul quale è stato effettuato il lavoro di superbonus abbia una rendita e una categoria catastale molto bassa.

L'esempio estremo è quello di un immobile A/4, quindi una casa popolare, in classe 1 (quella che presuppone la redditività più bassa in assoluto), per il quale venga comunicata al Fisco una cessione del credito, collegata a un superbonus, di importo molto elevato, pari a 200mila euro. In un caso del genere, è molto probabile che la variazione vada comunicata al Catasto.

Quindi, sebbene non esista una formula matematica che dia la certezza di ricevere una lettera dell'Agenzia, chi si trova in queste situazioni può considerarsi secondo i geometri da subito particolarmente a rischio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

