

**AGEVOLAZIONI**

## Verifiche catastali, anche gli impianti pesano sulla rendita

**Latour** — a pag. 4

# 190mila

**LE LETTERE DI COMPLIANCE**

Per il monitoraggio delle variazioni catastali ci sono in calendario 190mila lettere di compliance nel triennio (40mila sono previste solo quest'anno).

# Verifiche catastali, anche gli impianti pesano sulla rendita

## Agevolazioni

Dalle Entrate una guida  
su come e quando rivedere  
i dati presenti al catasto

### Giuseppe Latour

Gli impianti incidono sul valore catastale e, quindi, sulla rendita. Così, dopo l'installazione di pannelli fotovoltaici, sistemi di accumulo, pompe di calore, condizionatori, colonnine di ricarica è necessario andare a verificare l'incremento di valore dell'immobile e, a cascata, l'obbligo di comunicare una variazione al catasto. È l'importante chiarimento dell'agenzia delle Entrate, contenuto nella risoluzione n. 21/E.

Lo spunto è arrivato dalle migliaia di lettere di compliance inviate ai contribuenti. Dopo la legge di Bilancio 2024, infatti, sono partite attività di verifica per controllare che i soggetti che hanno avuto accesso ai bonus edilizi, a partire dal superbonus, abbiano inviato, come richiede la legge, la comunicazione di variazione catastale, incrementando la rendita. E, di conseguenza, pagando maggiori imposte in alcune situa-

zioni. Da queste lettere sono nati dubbi in molti contribuenti, ai quali la risoluzione risponde. Il problema è, sostanzialmente, uno: capire quando «sorge l'obbligo di aggiornamento catastale, con particolare riferimento alla rideterminazione del classamento e della rendita delle unità immobiliari», dice l'Agenzia.

La risoluzione parte da un punto. Non ci sono dubbi sull'obbligo di aggiornamento delle unità immobiliari censite in catasto «nei casi in cui queste siano state oggetto, ad esempio, di variazione della destinazione, della consistenza e delle caratteristiche tipologiche o distributive, nonché nella conformazione e nella sagoma». Se c'è un vano in più o se cambia la destinazione d'uso, la comunicazione va fatta e, probabilmente, cambierà anche la rendita.

Su altri casi ci sono, invece, mag-

giori dubbi operativi. E qui vanno fatte alcune premesse. Le indicazioni della risoluzione si applicano a tutti gli interventi, non solo al superbonus. Inoltre, è sempre opportuno che a fare i calcoli sia un professionista abilitato: la risoluzione dice che è sempre necessaria «una valutazione tecnica puntuale». In questo quadro, sono soprattutto gli impianti ad avere sollevato domande. L'Agenzia si chiede quale sia l'impatto dell'ampliamento della dotazione impiantistica, «anche tramite impianti tecnologici a servizio comune di più unità immobiliari».



La risposta della risoluzione è che questo impatto c'è e va misurato. Non sarà necessaria «una ridefinizione del classamento e della rendita catastale» solo per gli interventi «non suscettibili di comportare un incremento della redditività apprezzabile nell'ambito dell'attuale sistema estimativo catastale». Qui viene in aiuto la circolare n. 36/2013, dedicata agli impianti fotovoltaici: quel documento indicava il 15% di incremento di valore come la soglia che consente di individuare un intervento significativo, che dà luogo a un incremento di rendita. Questo criterio andrà applicato a tutti gli impianti, «confrontando per l'unità immobiliare il valore catastale ante intervento» con il valore catastale «che l'unità immobiliare assumerebbe dopo l'intervento», tenendo quindi conto della nuova dotazione impiantistica.

Per meglio precisare le modalità di calcolo, la risoluzione spiega che «nel caso in cui l'ampliamento della dotazione impiantistica sia il risultato di più interventi, eseguiti anche in momenti diversi, il valore degli impianti installati da prendere in considerazione ai fini di tale valutazione è quello complessivo corrispondente all'attuale dotazione dell'unità immobiliare». Quindi, si dovrà tenere conto anche di interventi realizzati in più fasi. Quando, poi, sono stati installati nuovi impianti a servizio di più unità immobiliari, «per ciascuna unità interessata dall'intervento deve prendersi in considerazione la quota di valore ad essa riferita».

Commenta Ernesto Alessandro Baragetti, consigliere nazionale dei geometri: «La risoluzione risponde anche ad una precisa richiesta del Consiglio nazionale dei geometri,

confermando la lettura che abbiamo dato fino ad oggi e che abbiamo diffuso nei nostri collegi. Il professionista non può che approcciare l'analisi con piena competenza, applicando ciò che la norma catastale prevede. Interessante, soprattutto, la considerazione sugli impianti tecnologici, oggi interamente ricompresi nel principio di verifica originariamente rivolto ai soli fotovoltaici».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Fotovoltaico, pompe di calore e sistemi di accumulo possono incidere sul valore dell'immobile**



**Le missive.** In tre anni arriveranno 200mila lettere di compliance sulle rendite

