RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di STEFANO ZANON

Obbligo di variazione catastale negli interventi edilizi

Qualsiasi lavoro che incide su categoria, classe o consistenza degli immobili (o sulla redditività ordinaria) impone la presentazione della pratica catastale, indipendentemente dall'agevolazione fruita.

Caso esaminato dalla prassi - La risoluzione 5.06.2026, n. 21/E nasce dall'attività di controllo avviata dall'Agenzia delle Entrate sugli immobili oggetto di Superbonus, in attuazione dell'art. 1, cc. 86 e 87 della legge di Bilancio 2024, che ha attribuito all'Agenzia il compito di verificare l'adempimento degli obblighi di aggiornamento catastale da parte di chi ha beneficiato dell'incentivo. **La risoluzione chiarisce tuttavia che i criteri elaborati hanno portata generale: si applicano a tutti gli interventi edilizi, senza alcun collegamento con il Superbonus o qualsiasi altra agevolazione fiscale.**

Criteri individuati - L'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione catastale (mod. Docfa) sorge ogni volta che i lavori incidono sugli elementi rilevanti ai fini del classamento:
- variazioni di categoria, classe o consistenza dell'unità immobiliare;
- modifiche planimetriche o di destinazione d'uso;
- interventi sulle caratteristiche costruttive o distributive;
- miglioramenti impiantistici o qualitativi che incidono sulla redditività ordinaria, anche in assenza di variazioni planimetriche.

Quest'ultimo punto è quello più insidioso. Il sistema catastale si basa su un modello comparativo che misura la redditività ordinaria dell'unità, confrontandola con immobili simili nello stesso contesto territoriale. Un cappotto termico, l'installazione di un impianto fotovoltaico o l'aggiunta di un ascensore possono determinare un nuovo classamento pur senza toccare la planimetria.
Per gli interventi di ampliamento della dotazione impiantistica, la risoluzione propone un criterio di calcolo operativo: si confronta il valore catastale ante intervento (Vante = Rc × M) con quello post intervento (Vpost = Vante + Vimpianti), dove Vimpianti è il valore medio infracensuario degli impianti aggiuntivi riferito al biennio economico 1988-1989. **Se l'incremento percentuale supera indicativamente il 15%, scatta l'obbligo di aggiornamento. Attenzione: non si tratta di una soglia normativa, ma di un criterio estimativo mutuato dalla prassi in materia di fotovoltaico.**

Conseguenze applicative - Per il commercialista, che non è un geometra né un ingegnere, il documento impone una consapevolezza operativa di primo livello: ogni volta che un cliente ha eseguito lavori edilizi, di qualsiasi natura e in qualsiasi anno, non solo quelli in Superbonus, occorre verificare se sia stato presentato un aggiornamento catastale. La rendita attuale in atti rispecchia effettivamente lo stato dell'immobile dopo i lavori? Se non è stato fatto nulla, il rischio è concreto: l'Agenzia può inviare comunicazioni di compliance, e l'omissione espone il contribuente a sanzioni.
In pratica il professionista deve: **sollecitare il cliente a coinvolgere un tecnico abilitato (geometra, ingegnere o architetto) per la valutazione; non sostituirsi nella stima tecnica, ma presidiare la questione in fase di consulenza fiscale; inserire una verifica catastale nella check-list standard delle pratiche pre-cessione o pre-dichiarazione quando l'immobile ha subito lavori rilevanti.**

Profili critici - Il principale nodo applicativo riguarda la soglia del 15%: la risoluzione la richiama come criterio di prima approssimazione, non come limite normativo, il che lascia margini di incertezza operativa.
Il tecnico redattore del Docfa dovrà motivare analiticamente la scelta nella relazione tecnica.
Resta aperto il tema del classamento in zone censuarie prive di tariffe aggiornate: la risoluzione ammette di far riferimento ad altra zona censuaria dello stesso Comune o Provincia, ma la procedura è demandata alla valutazione dell'Ufficio provinciale-Territorio, che mantiene sempre l'ultima parola sulla rendita definitiva.

Riproduzione vietata - giovedì 18 giugno 2026