

Catasto, 20 mila «case fantasma»: sanzioni fino a 8 mila euro, cosa controllare se arriva la lettera del Fisco di Gino Pagliuca

Gli avvisi arriveranno entro la fine del 2026. La campagna finora ha permesso di identificare circa 1,2 milioni di immobili (Fonte: <https://www.corriere.it/> 9 ottobre 2026)



Sono in arrivo ventimila lettere dell'Agenzia delle Entrate con le quali si invitano a regolarizzare la loro posizione i proprietari degli immobili sconosciuti al Catasto, le cosiddette «case fantasma». La notizia arriva dal *Sole 24 Ore* ma in realtà si parte da lontano: infatti si tratta dell'ultimo aggiornamento di un'operazione che il fisco ha avviato molti anni fa (la pagina sul sito delle Entrate in questa materia fa riferimento a ottobre 2010), con la ricognizione del territorio nazionale e che oggi può contare sul contributo dell'Intelligenza artificiale oltre a quello dei rilievi aereo fotografici all'epoca. **Le lettere arriveranno entro la fine del 2026. La campagna finora ha permesso di identificare circa 1,2 milioni di immobili**, a ognuno dei quali è stato attribuita una rendita presunta.

Le registrazioni errate

Un aspetto da sottolineare è che non in tutti i casi il proprietario dell'immobile è in mala fede. Lo è sicuramente nel caso (nel quale dovrebbero ricadere tutti i 20 mila destinatari delle lettere) in cui è stato edificato o modificato un immobile senza dichiarazione al Catasto. **A parte il caso di intere edificazioni ex novo su terreno libero si potrebbe trattare di interventi abusivi** come la chiusura di una veranda o la realizzazione di una piscina non amovibile di grande dimensione. Ma vi potrebbero essere casi nei quali il proprietario è incolpevole di errata registrazione del catasto a cui si può facilmente porre rimedio.

Come regolarizzare la propria posizione

Per questo è assolutamente consigliabile per chi ha una minima dimestichezza con le Rete di verificare sul sito dell'Agenzia delle Entrate la corrispondenza tra gli immobili posseduti e quelli che invece risultano estendendo la ricerca anche al catasto terreni, dove talvolta potrebbero risultare censiti immobili che invece sono stati regolarizzati a suo tempo perché non più in possesso dei requisiti di ruralità (case su un terreno posseduto da un coltivatore o da un'impresa che traggano oltre la metà dei redditi dall'agricoltura). Vanno controllate anche le corrette intestazioni degli immobili. La regolarizzazione avviene con una semplice richiesta sempre sul sito dell'Agenzia.

Gli immobili frazionati o accorpati

Un caso comune di non corrispondenza tra possesso e iscrizione al catasto è quello di immobili frazionati o accorpati. Il problema di solito nasce dalla modifica della voce sub. (subalterno) che se non recepita dal Catasto porta all'impossibilità di identificare correttamente l'immobile, in questo caso con la cosiddetta visura storica è possibile ricostruire le variazioni intervenute nel tempo e provvedere alla rettifica.

Cosa non deve essere denunciato al catasto

Vi sono inoltre nuove edificazioni che non richiedono denuncia al Catasto, come le serre, le vasche per acquacultura, gli edifici isolati senza copertura, le strutture temporanee senza fondamenta e infine le tettoie alte non oltre 180 cm e con volume inferiore a 150 metri cubi, i manufatti di superficie inferiore a 8 metri quadrati. Questo è quanto prevede il decreto 29/98 all'articolo 3 e quindi la loro assenza nella visura non dà nessuna preoccupazione

A quanto ammontano le sanzioni

Infine segnaliamo a quali sanzioni si va incontro per la mancata denuncia al Catasto: si paga da 1.032 a 8.264 euro per ogni unità immobiliare. In caso di ravvedimento operoso la sanzione ridotta a 103,20 euro se la presentazione avviene entro 90 giorni, a 129,00 € entro un anno, poi si passa alla sanzione intera. Ma questo rischia di essere in meno, perché l'immobile non denunciato di fatto non è vendibile.