

Controlli sulle rendite catastali, 200 mila lettere in arrivo: nel mirino i bonus usati (ma dipende dal valore della casa), chi deve preoccuparsi

Le contestazioni dell'Agenzia delle Entrate soprattutto a chi ha usufruito del Superbonus 110% ricorrendo alla cessione del credito (Fonte: <https://www.corriere.it/> 28 gennaio 2026)

UFFICIO DEL TERRITORIO
VISURA PER IMMOBILIARE
Situazione degli atti informatizzati

Dati della richiesta

Catasto dei fabbricati
Comune di
Foglio: 19 Particella: 5

IMMOBILIARE		DATI DI CLASSAMENTO			
Cella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Class
9		-	-		

L'Agenzia delle Entrate mette sotto tiro chi ha compiuto lavori di ristrutturazione del suo immobile finanziati dallo stato. **La prima mossa è l'invio di lettere di compliance (inglese per conformità) soprattutto, ma non solo, a chi abbia usufruito del Superbonus 110% ricorrendo alla cessione del credito.** Secondo quanto riportato dal *Sole 24 Ore* del 22 gennaio il postino busserà a questo scopo a 20mila contribuenti nel 2026 e altre 50mila l'anno prossimo, e secondo anticipazioni riportate dalla medesima fonte sotto esame finiranno le operazioni che hanno comportato per lo Stato un esborso almeno pari al valore catastale dell'immobile. Siccome per il prossimo biennio sono previste in totale **200 mila le lettere di compliance**, i bonus edilizi riguarderanno oltre un terzo dei casi.

Chi ha usufruito del Superbonus

Va detto che se le cose stanno proprio così solo una quota limitata di contribuenti ha di che preoccuparsi almeno per ora e spieghiamo perché. Innanzitutto 70mila contribuenti sono solo una frazione rispetto a quanti hanno usufruito del Superbonus. **Secondo gli ultimi dati Enea, aggiornati a tutto novembre 2025, gli edifici coinvolti sono stati 501.766** e di questi 139.073 sono condomini che hanno effettuato lavori agevolati per 84,1 miliardi; sulla base di questi numeri si può stimare che il totale di contribuenti che hanno usufruito della maxiagevolazione sia

nell'ordine del milione e mezzo. Poi c'è la questione, riportata dal *24 Ore*, del **rapporto tra costo delle opere e valore della casa**.

L'aggiornamento delle rendite

Per quello che è dato capire il procedimento dovrebbe essere questo: si moltiplica la rendita catastale per 115,5 (se si tratta di prima casa) e per 126 se si tratta di seconda e si ottiene il valore sul quale effettuare il confronto. **Se la spesa sostenuta è inferiore non si dà luogo ad aggiornamento. Il valore catastale calcolato come abbiamo indicato è quello applicato per l'imposta di registro** e le imposte ipotecaria e catastale ai fini della successione ma presenta, dobbiamo dire, anche **un'incongruenza** non da poco se utilizzato per un confronto con i costi del Superbonus: si finisce per **favorire i proprietari di seconde case** perché a parità di rendita il valore della seconda casa è più alto ed è quindi più facile stare dentro nei costi per i lavori.

I parametri Imu

D'altro canto usare altri parametri, come il valore ai fini Imu (che si calcola moltiplicando la rendita per 168 per tutti gli immobili residenziali) o men che meno il valore dell'immobile secondo le rilevazioni dell'Omi (l'Osservatorio dei prezzi immobiliari dell'Agenzia) **non avrebbe senso perché l'ipotesi che il costo sostenuto sia superiore al valore dell'immobile è quasi trascurabile**.

Ma **facciamo un esempio**: ipotizziamo che per il Superbonus si siano spesi 60mila euro: in questo caso per avere un costo almeno pari al valore è necessario che la rendita catastale dell'immobile sia pari o inferiore a 519,58 euro se prima casa e pari o inferiore a 476,19 euro se seconda casa.

Le lettere di compliance

Ricordiamo la genesi di queste lettere. La Legge di Bilancio 2024 ha affidato all'Agenzia il compito di verificare per gli immobili che hanno beneficiato del Superbonus che sia stata presentata - quando dovuta - la dichiarazione di variazione catastale. **Per rendere operativo il controllo nel febbraio 2025 l'Agenzia Entrate ha emanato un provvedimento che disciplina l'invio delle lettere di compliance**. Il tono è amichevole, del tipo "*Caro amico ti scrivo*", ma siccome qui non si tratta di Lucio Dalla ma del fisco di fatto è sottesa una richiesta di soldi, poiché si invita il contribuente, qualora non abbia provveduto, a compiere un adempimento spontaneo allo scopo di regolarizzare la propria posizione con sanzioni ridotte.

Il rischio sanzioni

La lettera non contiene la richiesta di versamenti ma bisogna tenere presente che **l'Agenzia può procedere d'ufficio irrogando anche sanzioni da 1.032 a 8.064 euro**. Va infine ricordato che l'aumento della rendita catastale per chi abita una prima casa non di lusso non ha in pratica effetto fin quando si continua a possedere e ad abitare l'immobile perché c'è esenzione da Imu.