

Anagrafe dei titolari immobiliari: più controlli sul Superbonus

SINTESI OPERATIVA

L'atto di indirizzo fiscale 2026-2028 prevede una «Anagrafe dei titolari» destinata a raccogliere informazioni più complete sui proprietari immobiliari, anche oltre i confini nazionali, per rafforzare i controlli e aiutare gli enti locali nella gestione delle emergenze. Il Catasto diventa così una base informativa per gli accertamenti e, nel caso del Superbonus, per verificare la coerenza tra interventi, titolarità e rendite catastali. Proprietari, condomini, tecnici e imprese dovranno quindi considerare con maggiore attenzione dati e aggiornamenti catastali.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

L'atto di indirizzo sulla politica fiscale 2026-2028, firmato il 25 febbraio dal ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti, dedica un capitolo consistente al mattone. Al centro c'è una misura nuova – l'«Anagrafe dei titolari» – che si propone di censire i proprietari di immobili con un livello di dettaglio finora inedito. Non solo per combattere l'evasione fiscale, ma anche per supportare gli enti locali nella gestione delle emergenze e nella tutela del patrimonio immobiliare del paese.

UNA BANCA DATI CHE SUPERA I CONFINI NAZIONALI

L'Italia ha siglato accordi di scambio automatico di informazioni con altri 25 paesi. Questo significa, in pratica, che le autorità fiscali potranno incrociare i dati sui proprietari di immobili residenti all'estero, sulle rendite percepite fuori dai confini e sui redditi non dichiarati al Fisco italiano. Un tipo di incrocio che, nella prassi, era già possibile in misura limitata, ma che ora diventa sistematico.

La novità non è solo tecnica. È un segnale preciso: chi possiede case in altri paesi e incassa affitti – anche brevi, anche stagionali – senza comunicarlo al Fisco si trova davanti a un rischio concreto di accertamento.

IL CATASTO COME STRUMENTO DI ACCERTAMENTO

I database catastali, secondo quanto previsto nell'atto, saranno messi a servizio dell'attività di verifica sulle compravendite immobiliari. Serviranno anche ad affiancare i Comuni nel contrasto all'evasione dell'IMU, tributo che continua a generare gettito sommerso.

Ma il punto che sta facendo discutere di più riguarda il Superbonus. Sul 110% l'atto è esplicito: l'Agenzia delle Entrate adotterà «metodologie innovative di controllo» per far emergere gli immobili non aggiornati in Catasto e quelli che hanno usufruito delle detrazioni di cui all'art. 119 del d.l. n. 34/2020 (legge 77/2020) senza aver adeguato le rendite. «Nel caso di inerzia del contribuente o di mancato chiarimento sulle irregolarità segnalate», il documento precisa che l'Agenzia avvierà i dovuti controlli. La conseguenza? Un incremento del numero complessivo di accertamenti sugli immobili.

AMBITO	STRUMENTO PREVISTO	OBIETTIVO
Immobili esteri	Scambio dati con 25 paesi	Emersione rendite non dichiarate
Compravendite / IMU	Database catastali	Supporto accertamenti e Comuni
Superbonus 110%	Metodologie innovative	Verifica aggiornamento rendite catastali
Rimborsi IVA	Machine learning e analisi avanzata	Priorità erogazione e contrasto evasione

I SUPERBONUS: RENDITE CATASTALI SOTTO LA LENTE

Vale la pena capire la logica normativa. La norma primaria è l'art. 20 del R.D.L. 652/1939, che obbliga i titolari di immobili già censiti a denunciare le variazioni nello stato che implicino mutazioni nella consistenza, nella categoria o nella classe catastale. In ambito Superbonus, l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione catastale scatta quando gli interventi abbiano comportato un incremento del valore di mercato e della relativa redditività stimabile in misura non inferiore al 15%, secondo quanto chiarito dalla Circolare n. 10/2005 e dalla Circolare n. 1/2006 dell'Agenzia del Territorio. Non sempre questo adempimento è stato eseguito.

Il corretto calcolo della soglia non è banale: si confronta l'1% del costo dei lavori attualizzato al biennio 1988/89 – con i coefficienti della Circolare n. 6/2012 dell'Agenzia delle Entrate – con il 15% della rendita catastale in vigore. Se il primo valore supera il secondo, la variazione è obbligatoria. Sul piano sanzionatorio, l'omessa dichiarazione espone a sanzioni che vanno da un minimo di 1.032 euro a un massimo di 8.264 euro ai sensi del D.Lgs. 471/1997.

Il quadro operativo attuale si è strutturato in più fasi. Con la Legge di Bilancio 2024 (L. 213/2023) è stato attribuito formalmente all'Agenzia delle Entrate il compito di effettuare le verifiche sulle dichiarazioni di variazione catastale post-Superbonus. In attuazione di questo mandato, con il provvedimento prot. n. 38133 del 7 febbraio 2025, sono partite le lettere di compliance destinate ai contribuenti che hanno fruito del Superbonus tramite cessione del credito o sconto in fattura senza presentare la dichiarazione di variazione catastale. Le comunicazioni arrivano via PEC o raccomandata e sono accessibili anche tramite il cassetto fiscale. La lettera non è un atto di accusa: invita il contribuente a regolarizzare o a fornire chiarimenti, con la possibilità di beneficiare della riduzione delle sanzioni in caso di ravvedimento operoso.

Chi riceve la comunicazione può seguire due strade: presentare la dichiarazione di variazione catastale e versare le sanzioni con il ravvedimento operoso oppure trasmettere, tramite il servizio online «Consegna documenti e istanze», elementi, fatti e circostanze non considerati dall'Amministrazione finanziaria per dimostrare la propria regolarità.

Esempio pratico: un appartamento con categoria catastale A/3 e rendita di 450 euro, con lavori Superbonus del costo di 80.000 euro. Attualizzando il costo al 1988/89 con i coefficienti della Circolare 6/2012 si ottiene, ipotizzando un coefficiente di 0,48, un importo attualizzato di 38.400 euro; l'1% è 384 euro, il 15% della rendita (450 euro) è 67,50 euro. Poiché 384 euro è maggiore di 67,50 euro, l'obbligo di variazione catastale sussiste e chi non lo ha adempiuto rientra nel perimetro dei controlli.



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)

Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (27/02/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO