



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

Il Presidente

Ai Signori Presidenti del
dei Collegi dei Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Presidenti dei
Comitati Regionale dei Geometri e Geometri
Laureati

Ai Signori Consiglieri Nazionali

Alla Cassa Geometri

LORO SEDI

Oggetto: Attività di compliance AdE.

Caro Presidente,

ritengo utile porre alla Tua attenzione quanto di recente diramato dai media in ordine all'attività di compliance che l'Agenzia delle Entrate intende svolgere con riferimento alle pratiche di superbonus che non hanno trovato riscontro nell'aggiornamento della banca dati catastale.

Com'è noto, l'argomento risale alla scorsa Legge di bilancio 2024, quando si era cominciato ad ipotizzare un'attività sistemica di interrogazione e incrocio dati con le risultanze catastali, ripreso successivamente (nel mese di ottobre 2024) dal Ministro Giorgetti in occasione di un'audizione parlamentare, svolgendo un ragionamento di buon senso sul confronto tra la situazione di fatto ingeneratasi (in particolare dal superbonus) e il quadro delle rendite catastali ricavabile da dati statistici generali.

In concreto può affermarsi che non vi sia nulla di nuovo rispetto a quanto ordinariamente ogni Professionista tecnico deve (o dovrebbe) rispettare ed assicurare quando interviene nella ristrutturazione di un'unità immobiliare (anche nell'apportarvi modifiche minori): l'incarico va sempre svolto con piena precisione, partendo dalla situazione in atti, ai fini dell'aggiornamento o meno della situazione catastale.

In assenza, pertanto, di qualsivoglia novità legislativa sul punto, deve seguitarsi a far applicazione – come da prassi – del parametro di scostamento del 15% della redditività ordinaria (o valore capitale) dell'unità immobiliare. Tenendo comunque presente che non v'è alcuna correlazione tra l'incremento del valore commerciale dell'unità immobiliare (o delle migliorie eseguite) e il quadro delle tariffe d'estimo catastale, giacché trattasi di due dati economici non direttamente confrontabili.

Piazza Colonna, 361
00187 Roma

Tel. 06 4203161
Fax 06 48912336

www.cng.it
cng@cng.it

C.F. 80053430585

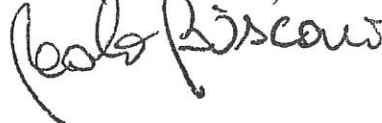
Ciò posto, è presumibile che l'attività dell'AdE riguarderà inizialmente i casi marcatamente caratterizzati da differenze, tra entità dei crediti ceduti e situazione presente in banca dati catastale, che evidenziano scostamenti non trascurabili, a prescindere da qualunque valore percentuale (quantunque – giova ribadirlo - tali valori economici non siano direttamente raffrontabili, se non attraverso operazioni d'estimo immobiliare e finanziario, non codificate da alcuna prassi catastale).

A fronte di siffatto scenario, noi Geometri dovremo certamente essere pronti a supportare e fornire le giuste risposte a chiunque ci chieda informazioni preliminari o assistenza diretta in relazione alla suddetta attività di compliance dell'Agenzia delle Entrate. Ed a tale scopo sarà importante informare e formare la platea dei nostri iscritti, anche riportandoci semplicemente all'ordinaria attività tecnica di classamento delle unità immobiliari.

Qualora riteniate utile un maggiore approfondimento, Vi invito fin d'ora a riferirvi ai Vostri rappresentanti in seno alla Commissione Nazionale Catasto.

Certo del Tuo fattivo impegno in tale direzione, Ti saluto cordialmente.

(Paolo Biscaro)



Area I/CT