

INVESTIREOGGI.IT

Lettere in arrivo per chi ha fatto il superbonus, 15.000 entro fine 2025 e 60.000 entro il 2027: come rispondere al fisco

Autore: Pirone Pasquale

È di questi giorni la notizia (data anche sul nostro quotidiano) che l'Agenzia delle Entrate ha dato avvio a una nuova e più estesa fase di controlli dedicata alle rendite catastali degli immobili che hanno beneficiato del Superbonus. Dopo la prima campagna lanciata ad aprile 2025, l'attenzione si sposta ora sugli edifici che, pur avendo una rendita dichiarata, mostrano valori considerati incoerenti rispetto agli interventi eseguiti o ai crediti fiscali ceduti.

Questa seconda tornata di verifiche punta a garantire la corretta determinazione delle rendite catastali e a contrastare eventuali comportamenti elusivi legati all'uso delle agevolazioni edilizie.

Lettere superbonus: la base normativa e gli obiettivi dei controlli

L'attività di controllo si fonda sul comma 86, della [Legge di Bilancio 2024 \(n. 213/2023\)](#), che ha introdotto specifiche misure per contrastare l'omessa dichiarazione di variazione catastale. Tale obbligo sorge ogni volta che i lavori effettuati modificano in modo sostanziale il valore o la rendita di un immobile.

Quando il proprietario non presenta la dichiarazione dovuta, scatta il meccanismo previsto dal comma 87 della stessa legge: l'Agenzia delle Entrate può inviare una comunicazione preventiva, comunemente nota come "[lettera di compliance](#)", per invitare il contribuente a regolarizzare la propria posizione in modo spontaneo.

Queste lettere Superbonus, sono strumenti di prevenzione che consentono di evitare sanzioni più gravi attraverso la collaborazione con l'amministrazione finanziaria.

È bene ricordare che l'obbligo di aggiornamento catastale non sussiste se il direttore dei lavori certifica che gli interventi non hanno comportato modifiche alla categoria o alla rendita dell'immobile. In tali casi, il contribuente non è tenuto a presentare alcuna variazione.

I risultati della prima campagna di controlli

La prima fase di controlli, avviata ad aprile 2025, ha interessato circa 3.000 immobili con rendita catastale nulla. L'operazione ha fornito risultati rilevanti: circa il 60% dei destinatari delle lettere ha regolarizzato la propria posizione, presentando la dichiarazione di aggiornamento catastale o fornendo la documentazione richiesta a giustificazione della rendita dichiarata.

Questo primo passo ha permesso all'Agenzia delle Entrate di affinare i criteri di selezione e di identificare con maggiore precisione gli immobili da sottoporre a ulteriori verifiche. Il riscontro positivo ottenuto ha spinto l'amministrazione ad ampliare l'iniziativa, includendo ora anche i casi di rendite dichiarate ma ritenute incongrue.

La nuova campagna di ottobre 2025 (fase 2)

Nel mese di ottobre 2025 prende il via una seconda e più ampia campagna di controlli, che prevede [l'invio di 12.000 lettere per immobili oggetto di superbonus](#). L'obiettivo principale è individuare le situazioni in cui la rendita catastale, pur esistente, risulta incoerente rispetto al valore dei lavori dichiarati o ai crediti d'imposta ceduti nell'ambito del Superbonus.

I contribuenti interessati riceveranno entro la fine del mese le nuove lettere Superbonus, con un invito chiaro a:

- regolarizzare eventuali omissioni, presentando la dichiarazione di variazione catastale; oppure
- fornire documentazione in grado di dimostrare la correttezza della rendita attualmente attribuita all'immobile.

Queste comunicazioni non rappresentano una sanzione, ma piuttosto un'opportunità per evitare contestazioni future. L'Agenzia mira a favorire la compliance spontanea, incentivando i cittadini a correggere le proprie posizioni senza dover affrontare accertamenti formali o sanzioni più pesanti.

Gli sviluppi previsti nel triennio 2025–2027

Secondo quanto stabilito nel Piano integrato dell'Agenzia delle Entrate, il 2025 vedrà complessivamente l'invio di circa 15.000 comunicazioni di compliance (3.000 già sono arrivate ad aprile e 12.000 sono previste da ottobre).

Ma il piano non si ferma qui: per il 2026 è previsto un incremento a 20.000 lettere, mentre nel 2027 si raggiungeranno 25.000 comunicazioni. In totale, nel triennio 2025–2027 saranno inviate quasi 60.000 lettere Superbonus.

Questo imponente programma di monitoraggio mira a rendere più trasparente l'utilizzo delle agevolazioni edilizie e a garantire che le rendite catastali riflettano in modo corretto il reale valore degli immobili ristrutturati o riqualificati grazie agli incentivi fiscali.

L'importanza delle lettere Superbonus nella prevenzione degli abusi

Le lettere Superbonus rappresentano uno strumento chiave nella strategia di controllo dell'Agenzia delle Entrate. L'obiettivo non è soltanto quello di recuperare eventuali imposte non versate, ma soprattutto di prevenire abusi e irregolarità legati all'uso del Superbonus.

Attraverso la segnalazione preventiva, l'amministrazione intende promuovere un rapporto più collaborativo con i contribuenti, offrendo loro la possibilità di sistemare la propria posizione in modo semplice e volontario.

In questo modo si punta a ridurre i casi di contenzioso e a migliorare la qualità delle informazioni presenti nelle banche dati catastali, che costituiscono un elemento fondamentale per il corretto calcolo dei tributi locali e nazionali.

Riassumendo

- L'Agenzia delle Entrate intensifica i controlli sulle rendite catastali legate al Superbonus.
- Le lettere Superbonus invitano i contribuenti a regolarizzare o giustificare la rendita dell'immobile.
- La prima campagna di aprile 2025 ha coinvolto 3.000 immobili con rendita nulla.
- Da ottobre 2025 partiranno nuovi controlli su 12.000 immobili con rendite anomale.
- Previsti 60.000 invii di lettere di compliance nel triennio 2025–2027.
- Obiettivo: prevenire abusi fiscali e garantire corrette rendite catastali post-Superbonus.