

Oggetto: Riforma del catasto, nuove regole e multa fino a 8.000 euro se non aggiorni le variazioni: ecco come adeguarsi e novità

Con l'ausilio di strumenti di intelligenza artificiale, il sistema catastale italiano sta progressivamente subendo una trasformazione basata sull'integrazione di sistemi informativi. L'obiettivo perseguito è agevolare il lavoro dell'Amministrazione finanziaria, rendendolo più efficiente nel contrasto alla lotta all'abusivismo edilizio e all'elusione fiscale. Scopriamo nel dettaglio le linee guida della nuova riforma del catasto.

È attesa per il 1° gennaio 2026 l'entrata in vigore della riforma del catasto che implementa gli obiettivi di transizione digitale nella Pubblica Amministrazione prefissati dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR). Significativi saranno i cambiamenti, soprattutto sulle modalità di calcolo del valore catastale.

Più nel dettaglio, sono due le linee direttrici in cui si snoda l'intervento del Governo:

- il sistema di rilevazione catastale;
- l'integrazione di informazioni nel sistema catastale.

La legge delega ha attribuito, infatti, al Governo la possibilità di modificare il sistema della rilevazione catastale, al fine di modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze di terreni e fabbricati. A tale scopo, il processo di gestione delle informazioni relative ai beni immobili viene implementato e ottimizzato con l'ausilio di una piattaforma smart basata sull'integrazione di sistemi informativi geografici (GIS). Gli strumenti d'intelligenza artificiale e big data messi a disposizione dei Comuni e dell'Agenzia delle Entrate avranno la funzione di facilitare il corretto classamento degli immobili.

Questi enti saranno messi in grado di classificare agevolmente:

- gli immobili attualmente non censiti o quelli che non rispettano la loro reale consistenza, destinazione d'uso o categoria catastale assegnata;
- i terreni edificabili che sono attualmente accatastati come agricoli;
- gli immobili abusivi, per i quali saranno previsti specifici incentivi e forme di valorizzazione delle attività di accertamento svolte dai Comuni, garantendo al contempo la trasparenza di tali attività.

Non solo. Saranno introdotti strumenti e moduli organizzativi di condivisione telematica per facilitare lo scambio di informazioni tra le amministrazioni, cioè tra l'Agenzia delle Entrate e i Comuni.

Il Governo dovrà anche provvedere ad integrare le informazioni nel catasto dei fabbricati per l'intero territorio nazionale. In particolare, la normativa prevede anche alcuni criteri direttivi per adempiere a questo obiettivo:

- attribuire a ciascuna unità immobiliare, oltre alla rendita catastale determinata secondo la normativa attualmente vigente, anche una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato. Attualmente, il valore catastale degli immobili è calcolato in base a una rendita catastale obsoleta, che spesso non tiene conto delle reali caratteristiche e della posizione dell'immobile. Con la riforma, il governo introdurrà una nuova metodologia di valutazione che considererà vari fattori: a) posizione geografica: la localizzazione dell'immobile avrà un ruolo fondamentale nella determinazione del suo valore. Un immobile situato in un'area centrale di una grande città avrà un valore catastale significativamente più alto rispetto a uno situato in una zona periferica o rurale. b) dimensioni dell'immobile: le dimensioni e la superficie dell'immobile saranno prese in considerazione in modo più accurato per riflettere meglio il suo valore reale. Il criterio dei metri quadri sostituirà dunque quello dei vani;
- prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento e, comunque, non al di sopra del valore di mercato;
- prevedere, per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico o artistico, come individuate ai sensi dell'articolo 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario che tengano conto dei particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione, nonché del complesso dei vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro;
- prevedere che le informazioni rilevate non siano utilizzate per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali

In tale contesto, assume una particolare rilevanza l'adempimento degli obblighi di variazione catastale cui è tenuto il contribuente. Una variazione catastale implica una modifica formale dei dati registrati nel catasto, che può includere cambiamenti nei confini di una proprietà, frazionamenti, accorpamenti di unità o modifiche significative, come il cambio di destinazione d'uso di un immobile.

Queste modifiche, ad oggi, devono essere registrate attraverso la compilazione del Documento di Catasto Fabbricati (DOCFA) per assicurare che il catasto rifletta correttamente la situazione attuale delle proprietà, garantendo una corretta valutazione fiscale e legale.

Se il proprietario non provvede all'aggiornamento, può essere applicata una sanzione pecuniaria che varia in base a:

- entità della variazione non dichiarata;
- durata del ritardo;
- numero di annualità di imposta coinvolte.

L'importo della multa, per omessa dichiarazione di aggiornamento catastale, va da un minimo di € 1032 a un massimo di € 8.264, se la mancata variazione catastale comporta una riduzione delle imposte dovute.

Fonte: BROCARDI.IT