



COMUNICATO STAMPA

Superbonus, le Entrate chiedono conto ma ci sono dentro tutti

L'UPPI mette in allerta i proprietari

C'è posta dalle Entrate. L'Agenzia ha annunciato, come anticipato dal Sole 24 Ore, che sta per arrivare una nuova ondata di lettere di compliance (non proprio accertamenti, insomma) a circa 200mila contribuenti con richiesta di chiarimenti sui bonus edilizi, superbonus 110% in testa. Ma quali sono i rischi? L'UPPI mette in guardia i piccoli proprietari e spiega come prepararsi alle richieste del Fisco.

Il fatto è, spiegano **Fabio Pucci** (presidente nazionale UPPI) e **Jean-Claude Mochet** (segretario generale UPPI) che la cessione del credito e soprattutto la regolarità dei relativi lavori andrà giustificata dai piccoli proprietari, condòmini o possessori di villette, con una massa documentale. Non solo. Si tratta di capire quanto sia forte la possibilità di ricevere le richieste di chiarimenti.

Basta fare qualche conto partendo dalla rendita catastale del proprio immobile: le Entrate, infatti, hanno detto che chiederanno spiegazioni quando il credito ceduto supera il 100% del valore catastale dell'immobile (cioè, stando alla definizione tecnica, quello usato per le imposte di registro). Questo dato ribalta il presupposto della prima ondata di richieste, che si basava sul superamento di ben il 300% del valore catastale, un dato decisamente raro. Ora, invece, il rischio si avvicina di molto: una seconda casa in campagna di 200 metri quadrati sta sui 50-60mila euro di valore catastale, che scendono a 40-50mila se abitazione principale. Sempre stando sulle abitazioni principali, un appartamento categoria A3 di 80-90 metri quadrati in una grande città viaggia sugli 80-110mila euro (consideriamo che in centro a Roma sono molte le case ormai ben ristrutturate ma ancora in categoria A4 e quindi con valori catastali inferiori) e in una città minore può scendere tra i 40mila e gli 80mila euro. Valori, spesso, al di sotto dei massimali sfruttati per fare i lavori di superbonus, specialmente abbinando risparmio energetico e lavori antisismici.

I rischi di finire nelle maglie del fisco ci sono eccome, quindi invitiamo i proprietari, quando riceveranno le lettere, a non fornire alcuna replica autonoma ma di rivolgersi alle sedi territoriali UPPI, per non fare passi falsi e valutare con competenza tecnica e giuridica una risposta corretta e tutelante. In caso di lettera di compliance si potrà così scegliere se aderire con sanzioni ridotte o documentare che la variazione della rendita catastale è sotto il 15 per cento. Se invece il Fisco intenderà avviare un vero e proprio contraddittorio, ci si dovrà munire di asseverazioni per la congruità dei prezzi o visti del commercialista per la sussistenza del credito.

Roma, 22 gennaio 2026

Il Segretario Generale
Dr. Jean-Claude MOCHET

Il Presidente Nazionale
Avv. Fabio PUCCI