

Bonus casa, i controlli sui lavori passano anche da Google maps

Immobili. Le Entrate insieme alla Guardia di Finanza verificano l'avanzamento delle opere in coincidenza con le scadenze chiave degli sconti come il superbonus attraverso l'applicativo

Pagina a cura di Giuseppe Latour Giovanni Parente

Foto storiche, estratte attraverso gli archivi digitali di Google, per verificare lo stato di avanzamento delle opere negli anni. E contestare ai contribuenti che i requisiti richiesti dalla legge per accedere alle agevolazioni non siano stati, in qualche caso, pienamente rispettati. È questa l'ultima frontiera dei controlli che l'amministrazione finanziaria sta mettendo in campo per bloccare non solo le frodi legate ai bonus casa, ma anche tutte quelle irregolarità (piccole e grandi) che hanno consentito ad alcuni contribuenti, nel tempo, di incassare più di quanto ammesso.

Un lavoro di scavo puntuale richiesto dall'entità del fenomeno dei bonus casa. In base all'ultima relazione della Corte dei conti, infatti, ogni anno la rata di crediti fiscali pagati dall'Erario per opere effettuate nella stagione più generosa di queste agevolazioni vale circa 44 miliardi di euro. Per questo motivo l'indirizzo, partito dal ministero dell'Economia e riportato all'azione di controllo sul territorio, è di utilizzare tutti gli strumenti a disposizione (da quelli più fisici e tradizionali a quelli più avanzati e digitali) per recuperare le somme indebitamente pagate.

A questo proposito, bisogna ricordare che nel corso degli anni i termini che collegavano degli effetti fiscali a un determinato stato di avanzamento delle opere sono stati parecchi. Solo per fare qualche esempio, per le villette è stato possibile portare in detrazione i lavori al 110% anche nel 2023, a condizione di avere completato almeno il 30% del cantiere entro il termine del 30 settembre del 2022. Poi, c'è stata la norma nata per depotenziare le Cilas dormienti con il decreto 39/2024: l'esecutivo ha attivato una clausola per porre un argine alle cessioni, stabilendo che i cantieri nei quali al 30 marzo 2024 non era stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati, non potevano più accedere agli strumenti alternativi alle detrazioni. Ancora, c'è il caso del bonus facciate, al 90% nel 2020 e nel 2021 e al 60% nel 2022.

Su questa agevolazione è possibile fare riferimento a una verifica dell'agenzia delle Entrate di Trieste, segnalata alla Confedilizia cittadina da alcuni proprietari, che stanno ricevendo assistenza dalla presidente Anna Fast Molinari e dall'avvocato Stefano Sibelja. La direzione provinciale delle Entrate spiega che per ottenere il 90% era necessario non solo avere predisposto il cantiere, dal punto di vista burocratico ed operativo, ma avere materialmente iniziato i lavori (demolizione, raschiatura, pulitura,

pitturazione) entro il 31 dicembre del 2021. Da qui si capisce l'importanza della situazione materiale del cantiere, anche rispetto alle conseguenze fiscali.

I documenti della Dre di Trieste illustrano le modalità di lavoro di questa fase: l'analisi va molto oltre il semplice accesso ai documenti. Attraverso una serie di attività di verifica della Gdf, infatti, è stato appurato che tutti i lavori oggetto di controllo sono stati regolarmente effettuati. L'analisi, poi, si è concentrata su quanto realizzato a cavallo tra il 2021 e il 2022, per comporre una cronologia esatta del cantiere e definire la corretta attribuzione dell'aliquota di agevolazione.

L'obiettivo è far emergere «eventuali condotte tese a far indebitamente rientrare i relativi lavori nella maggiore detrazione pari al 90%». Al di là delle conclusioni del caso specifico, sono interessanti le modalità di lavoro: per datare le opere sono state, infatti, incrociate le informazioni fornite dai condomini con quelle rilevate «a seguito dei riscontri di coerenza esterna e della visione delle riproduzioni fotografiche datate, estrapolate dai verificatori dall'applicativo Google maps».

In altre parole, è possibile verificare la correttezza di quanto riportato negli stati di avanzamento lavori, confrontandolo con le immagini storiche reperibili su Google maps, o su altri applicativi, come Google Earth o Street view. L'amministrazione finanziaria può, così, andare indietro nel tempo e contestare il mancato rispetto delle diverse scadenze legate agli sconti fiscali.

Questo processo si inserisce in un contesto di sempre più marcata digitalizzazione e aggiornamento dei dati catastali. Come riporta la Corte dei conti nell'ultima relazione sul rendiconto generale dello Stato, il Sistema integrato del Territorio (Sit) «consente l'integrazione e l'interoperabilità delle principali banche dati territoriali, assicurando un miglioramento della qualità informativa e una maggiore efficacia delle attività istituzionali». E, proprio sotto il profilo tecnologico, il Sit realizza un'integrazione di «strumenti avanzati di analisi spaziale, dati vettoriali e ortofoto ad alta risoluzione, consentendo il confronto tra risultanze catastali, dati edilizi comunali e stato effettivo del territorio». Di fatto, uno strumento con cui in tempo reale o quasi è possibile mappare lo stato degli immobili in Italia. Basti pensare che il Sit gestisce informazioni riferite a circa 78 milioni di immobili urbani e 60 milioni di immobili rurali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA