

Le novità per gli immobili

Prima parte

a cura di Antonio Gigliotti

La Manovra correttiva 2010 nell'ambito delle azioni finalizzate al contrasto all'evasione fiscale e contributiva ha inserito una serie di misure inerenti agli immobili non registrati o irregolarmente registrati presso gli uffici catastali (le c.d. case fantasma). Tra le varie misure attivate sono state introdotte novità anche in relazione al contenuto dei contratti che trasferiscono la proprietà, nonché in relazione alla registrazione del contratto di locazione.

Premessa

Il Legislatore con la “Manovra correttiva” ha stabilito una serie di misure atte a contrastare il fenomeno dell'evasione immobiliare e ad attribuire ai dati catastali dei valori realmente rappresentativi.

Con l'articolo 19 del D.L. 78/2010 conv. in legge 122/2010 si è proceduto, infatti, a:

- stabilire che il 31 dicembre 2010 corrisponde al termine ultimo per aggiornare spontaneamente i dati catastali relativi agli immobili in previsioni della nascita dell' “Anagrafe immobiliare integrata”;
- introdurre nuove previsioni in materia di circolazione e affitto di beni immobili.

Sinteticamente le novità introdotte si possono, quindi, suddividere in due parti:

- ◆ **la prima**, relativa alle **modalità di aggiornamento dei dati catastali** da effettuare entro la fine dell'anno (disciplinata nei commi da 7 a 13 dell'art. 19);
- ◆ **la seconda**, concernente i **nuovi obblighi in materia di atti** aventi a oggetto la circolazione e l'affitto di beni immobili (disciplinata ai commi da 14 a 16 dell'art. 19).

Aggiornamento dati catastali

Nell'ottica di istituire l'Anagrafe immobiliare integrata, entro settembre 2010, l'Agenzia del Territorio concluderà le attività di regolarizzazione o accertamento dei due milioni di fabbricati "fantasma", emersi a seguito delle operazioni svolte in collaborazione con l'AGEA (Agenzia per le erogazioni in agricoltura), integrati da rilievi aerei, eseguiti a norma dell'art. 2, comma 36, del D.L. 262/2006, convertito dalla legge 286/2006, i cui elenchi sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale fra il 1° gennaio 2007 e il 31 dicembre 2009.

I contribuenti titolari di diritti reali avranno tempo fino:

- al 31 dicembre 2010 per procedere all'accatastamento.

Il procedimento

Più precisamente:

- per sapere se sul proprio fondo ci sono costruzioni comprese negli elenchi del Territorio, il proprietario deve innanzi tutto procurarsi i dati catastali degli immobili (sezione, foglio, particella);
- per procurarsi tali dati il contribuente ha due alternative:
- ✓ la verifica presso gli sportelli del comune o dell'ufficio provinciale dell'Agenzia;

oppure

- ✓ il controllo on-line sul sito www.agenziaterritorio.gov.it.

In questo caso, bisogna accedere alla sezione «Servizi telematici » e poi «Elenchi dei fabbricati non censiti»;

- in caso di edifici non dichiarati,

→ il possessore deve dare mandato di accatastare l'immobile a un tecnico professionista, iscritto all'Albo (ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti industriali edili, periti agrari, agrotecnici);

➤ l'accatastamento di un edificio non dichiarato richiede due operazioni:

- ✓ l'aggiornamento della mappa catastale, da effettuare - previo rilevamento del manufatto col programma Pregeo 10 fornito dall'amministrazione;
- ✓ la denuncia al catasto dei fabbricati, col programma Docfa 4 e la proposta di rendita, ai sensi dell'articolo 1 del Dm 701/94.

RICORDA

I dati catastali e la rendita proposta dal tecnico potranno subito essere utilizzati per ogni necessità fiscale (ad esempio, versamento dell' Ici o stipula di un atto di compravendita), anche se l'ufficio provinciale dell'agenzia nei 12 mesi seguenti potrà rettificarli.

Oggetto della regolarizzazione

Possono essere oggetto della regolarizzazione:

1. **gli immobili non censiti;**
2. **gli immobili censiti ma che hanno subito variazioni della consistenza o della destinazione** non dichiarate in catasto tali da modificare la rendita catastale.

Per gli immobili di cui al punto 2 l'Agenzia del Territorio (Circ. 2 /2010) ha specificato che, per quanto concerne le unità immobiliari a destinazione ordinaria:

- ricorre l'**obbligo della dichiarazione di variazione** nello stato dei beni
- se le variazioni influiscono sulla consistenza, sulla categoria e sulla classe dell'unità immobiliare e, quindi, sulla **determinazione della rendita catastale** per effetto di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento o di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso e via dicendo.

ESEMPIO

Si tratta in genere di villette ampliate o di unità abitative in condominio ristrutturate, magari con la formazione di un servizio igienico mancante, o l'aggiunta di un bagno, la formazione di una veranda sui terrazzo sui balcone o il recupero del sottotetto o ancora un cambio di destinazione d'uso con opere edilizie.

Poteri istruttori degli Uffici

L'Agenzia del Territorio nella circolare n. 3/2010 ha esaminato anche i compiti che vengono assegnati agli Uffici provinciali.

L'art. 19 del decreto legge n. 78 del 2010, al comma 13, prevede che

- *“gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, per lo svolgimento delle attività istruttorie connesse all'accertamento catastale, si avvalgono delle attribuzioni e dei poteri di cui agli articoli 51 e 52 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633”*.

La norma **estende pertanto agli Uffici**, ai fini delle attività connesse all'accertamento catastale:

- i poteri istruttori previsti in materia di accessi, ispezioni e verifiche.

Ciò, al fine di consentire di recuperare base imponibile nel settore fiscale immobiliare.

Il ruolo sempre più centrale e incisivo del classamento catastale nell'ambito della fiscalità immobiliare rende infatti necessario attribuire agli uffici strumenti normativi idonei per rendere più efficaci le attività di accertamento catastale demandate all'Agenzia, nell'ottica del contrasto a fenomeni di evasione ed elusione fiscale.

Conseguenze mancata regolarizzazione

Coloro che sceglieranno di **NON effettuare l'aggiornamento** saranno soggetti ad un controllo da parte dell'Agenzia del territorio mediante accessi, ispezioni e verifiche, anche in collaborazione con i Comuni, dal quale emergerà la reale situazione occultata relativamente agli immobili posseduti.

Attribuzione rendita presunta

Per gli immobili fantasma è prevista, in particolare, **l'attribuzione di una rendita presunta.**

Il testo del decreto prevede infatti che l'Agenzia del Territorio

→ *“... procede all'attribuzione ... di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni.”*

Si fa presente inoltre che:

- la disposizione prevede, altresì, che, per tali operazioni, l'Agenzia possa stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali;
- l'efficacia della rendita catastale ai fini fiscali decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui gli edifici sono stati ultimati ovvero, mancando tale data, dal 1° gennaio dell'anno in cui sono stati pubblicati gli elenchi sulla Gazzetta Ufficiale.

Problemi che emergono

E' evidente che le previsioni legislative introdotte dalle norme in oggetto **NON corrispondono ad una sanatoria o condono** ma di semplici aggiornamenti di rendite catastali.

La messa a norma catastale entro i termini stabiliti:

- evita i costi dell'accatastamento d'ufficio, più elevati di quelli ordinari;
- consente di avviare una procedura di recupero fiscale strutturale ormai irreversibile, per il settore immobiliare, da cui deriverà un gettito annuo stimabile in un miliardo, gettando le basi per un continuo aggiornamento che consentirà l'individuazione tempestiva di eventuali fabbricati non dichiarati o abusivi (secondo il CRESME circa 30 mila ogni anno), stante il continuo monitoraggio eseguito con il telerilevamento.

D'altro canto **restano però i problemi relativi alle irregolarità edilizio – urbanistiche**, che non sono sanate dal semplice accatastamento.

Trattandosi di case abusive il Comune rimane obbligato a intervenire applicando le dovute sanzioni e nei casi più gravi ordinare la demolizione.

In assenza di contrarie previsioni specifiche, quindi, anche gli immobili denunciati entro la fine dell'anno potranno essere **assoggettati alle sanzioni urbanistiche**.

Al riguardo si ricordano le sanzioni relative a interventi eseguiti in assenza o difformità dell'atto autorizzativo:

✓ per immobili edificati in zone conformi alle destinazioni del PRG, sanzioni che vanno da un minimo di Euro 516,00 a un massimo di Euro 10.329,00 art. 37, D.P.R. 380/2001;

✓ nel caso di edifici costruiti in zone non compatibili allo strumento urbanistico o alla normativa edilizia o costruiti in zone ambientali protette, ovvero nelle fasce di rispetto marittimo, lacuale e fluviale, è prevista la demolizione e la denuncia penale dei responsabili (artt. 40 e segg.);

➤ **potranno essere attivate le procedure di recupero dei tributi** per le annualità pregresse con eventuale applicazione delle sanzioni tributarie.

Immobili rurali ed edifici in costruzione

Uno spazio a parte meritano gli immobili rurali e gli edifici in costruzione. Come evidenziato nella Circolare n. 3/2010 dell’Agenzia del territorio la legge di conversione n. 122 del 2010 ha aggiunto un ultimo periodo al comma 9 dell’art. 19, facendo espressamente

→ “... *salve le procedure previste dal comma 336 dell’art. 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, nonché le attività da svolgere in surroga da parte dell’Agenzia del territorio per i fabbricati rurali per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali ... nonché quelle di accertamento relative agli immobili iscritti in catasto, come fabbricati o loro porzioni, in corso di costruzione o di definizione, che siano divenuti abitabili o servibili all’uso cui sono destinati*”.

Pertanto gli Uffici devono **garantire la regolare prosecuzione delle attività accertative relativamente alle fattispecie sopra indicate**, fermo restando il prosieguo di quelle già previste ad “alta valenza fiscale”.

Anagrafe immobiliare integrata

L’aggiornamento dei dati del catasto è finalizzata alla costituzione dell’Anagrafe immobiliare integrata. L’attivazione **dell’Anagrafe Immobiliare Integrata**, la cui costituzione è già prevista dall’art. 64 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, consente all’Agenzia del Territorio di perseguire l’obiettivo della piena integrazione, ai fini fiscali, delle banche dati dell’Agenzia stessa.

Finalità principale dell’Anagrafe Immobiliare Integrata è quella di:

- fornire un efficace supporto alla fiscalità immobiliare, allo scopo di individuare correttamente:
 - ✓ gli immobili,
 - ✓ la relativa base imponibile,
 - ✓ il soggetto titolare di diritti reali (in quanto soggetto passivo d’imposta).

L’art. 19 del decreto legge n. 78 del 2010 ne ha previsto l’effettivo avvio a **decorrere dal 1° gennaio 2011** (comma 1), demandando ad appositi decreti di natura non regolamentare del Ministro dell’Economia e delle Finanze l’introduzione ai fini fiscali della “attestazione integrata ipotecario-catastale” (comma 3).

Con riferimento alla citata “attestazione”, detti provvedimenti dovranno prevedere, in particolare:

- le modalità di erogazione;
- bgli effetti;
- la progressiva implementazione di ulteriori informazioni e servizi.

Con tali decreti sono, inoltre, fissati i diritti dovuti per il rilascio della stessa.

Utilizzo dell'anagrafe da parte dei comuni

L'accesso all'Anagrafe Immobiliare Integrata sarà consentito ai **Comuni**, che giocheranno anche un ruolo attivo nel controllo della correttezza dei dati in essa risultanti.

In particolare:

- a norma del comma 2 del medesimo articolo 19, come modificato dalla legge di conversione, l'accesso all'Anagrafe Immobiliare Integrata è garantito in forma gratuita ai Comuni sulla base di un sistema di regole tecnico-giuridiche, da emanare con decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, che disciplineranno modalità e termini del servizio;
- la legge di conversione n. 122 del 2010 ha introdotto nel decreto legge n. 78 del 2010, con il comma 2-bis, una specifica disposizione che fissa, quale criterio cui la normazione secondaria dovrà attenersi, quello di assicurare ai Comuni la piena accessibilità e l'interoperabilità applicativa delle banche dati con l'Agencia del Territorio, relativamente ai dati catastali, anche al fine di contribuire al miglioramento e all'aggiornamento della qualità dei dati stessi.
- il comma 1, ha previsto, ai fini dell'avvio dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, idonee forme di collaborazione con i suddetti Enti locali, in linea con le previsioni degli artt. 2 e 3 dello Statuto dell'Agencia.

Vengono in tal modo assicurate le **condizioni per la completa operatività delle banche dati dell'Agencia**, attraverso un processo graduale di implementazione e di miglioramento dei livelli di correlazione fra i dati.

Peraltro, nell'ottica di agevolare le Amministrazioni locali nella consultazione delle stesse, il novellato comma 4 prevede che l'accesso ai dati sia garantito ai Comuni, sempre a titolo gratuito, attraverso il Sistema telematico, il Portale per i Comuni ed il Sistema di interscambio.

6 ottobre 2010

Antonio Gigliotti

