



Cassazione. Sui rimborsi Iva indebiti recuperi senza sanzioni **Pag. 32**

Imprese più competitive. Gli enti pubblici abilitati a investire nelle Pmi **Pag. 32**

Rifiuti tracciati. Per il Sistri è pronto il decreto di proroga al 1° ottobre **Pag. 33**

Corte di giustizia Ue. Tariffe massime forensi ammesse perché derogabili **Pag. 33**

Mercoledì 7 Luglio 2010

www.ilsole24ore.com/norme

L'Italia del mattone. Presentata la seconda edizione dello studio elaborato da Territorio e dipartimento delle Finanze

Per il fisco immobili low cost

Il valore imponibile per Ici e Registro è appena un terzo di quello di mercato

Saverio Fossati
ROMA

Un paese dove per il fisco gli immobili valgono un terzo, dove i proprietari hanno un'età media decisamente avanzata e dove l'evasione fiscale sugli affitti è una consolidata abitudine. Ma anche un paese dove le differenze di spazio abitativo a disposizione sono enormi, da 80 a 52 metri quadrati per abitante a seconda che si risieda in un paesino o in città. Sono solo alcuni dei dati nuovi emersi dall'analisi, giunta alla sua seconda edizione, dello studio «Gli immobili in Italia», presentato ieri a Roma da Gabriella Alemanno, direttore dell'agenzia del Territorio, e da Fabrizia Lapecorella, direttore generale delle Finanze, il cui dipartimento ha collaborato alla pubblicazione (ha partecipato anche Sogei). In Italia il valore medio di una casa è di 182mila euro (1.597 euro a mq). Il picco è

basano anche i valori Ici e Registro) è di otto volte inferiore ai canoni di locazione. Vero è che la rendita non deve corrispondere esattamente all'affitto medio ritraibile. C'è una diatriba sulla riforma del catasto, che divide gli studiosi tra quelli che vorrebbero un catasto di rendite e quelli che lo vorrebbero basato sui valori. In ambedue i casi, tuttavia, siamo lontanissimi dalla realtà e la tassazione immobiliare è, attualmente, basata sui importi che andrebbero rivisti al più presto. Anche sull'età media dei proprietari persone fisiche va registrato un dato importante: gli over 51 sono 13 milioni, contro gli otto milioni da 31 a 51 anni e solo un milione da 20 a 30 anni. Donne e uomini sono quasi in pari, ma la concentrazione geografica è nel Nord, dove risiede circa la metà, mentre al Centro e al Sud risulta un quarto dei proprietari per ciascuna area. I dati del Territorio hanno anche registrato un successo, rispetto a quelli elaborati un anno fa: degli immobili di proprietà delle persone fisiche quelli di «utilizzo non ricostruito» sono passati da 1,3 milioni a 3,7 milioni, e quelli «non riscontrati in dichiarazione» da 4,6 a 2,8 milioni. Il quadro diventa quindi molto più chiaro.

LO STATUS

Solo l'8% dei contribuenti vive con i proventi dei fabbricati. I proprietari in gran parte hanno più di 50 anni

IN NERO

Risultano locate 2,8 milioni di abitazioni ma le famiglie che dichiarano di abitare in affitto sono 4,3 milioni

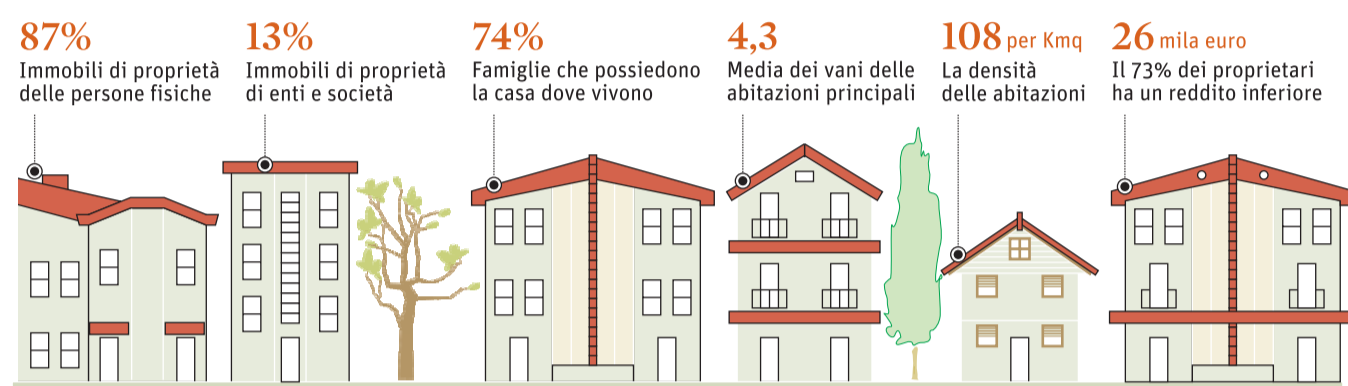
in Liguria (2.750 euro/mq).

Anzitutto colpisce la macroscopica differenza tra i valori fiscali e quelli reali. Sia per quanto riguarda l'Ici, che per l'imponibile ai fini dell'imposta di registro (quello che si usa per le compravendite) siamo al rapporto uno a tre. Che in alcune regioni (si veda la tabella dal titolo: «Il rapporto», qui a fianco) arriva al 4,5, come in Trentino Alto Adige, dove evidentemente non ci si rende conto che le malghe dei pastori sono apprezzatissime seconde case, mentre il rapporto più favorevole al fisco è in Molise, dove il valore di mercato è poco più del doppio di quello catastale. Non molto diverso è il rapporto tra i valori Omi (quelli cioè registrati dall'Osservatorio immobiliare del Territorio) e quelli Ici: la media nazionale è 3,7 a uno.

Colpisce il confronto tra i valori locativi e la rendita catastale: qui siamo, come media italiana, sull'8 a uno, cioè la «rendita» attribuita dal catasto (e sulla quale si

rimane il dato più oscuro, quello degli «altri utilizzi»). Posto che le abitazioni di proprietà delle persone fisiche che risultano locate sono 2,8 milioni e che le famiglie che dichiarano di vivere in affitto siano 4,3 milioni, anche togliendo la quota in edilizia residenziale pubblica (circa un milione) e le poche decine di migliaia in affitto in case di proprietà di persone non fisiche, restano almeno 500mila affitti in nero, da ricercarsi proprio tra quegli «altri utilizzi». Il vice ministro dell'Economia, Giuseppe Vegas, è ottimista: «Proprio perché gli immobili sono beni difficilmente occultabili è più semplice limitare l'evasione fiscale». Per Gabriella Alemanno, che ha evidenziato il progresso dell'elaborazione dei dati in possesso del Territorio dal 2009 al 2010, l'articolo 19 del Dl 78 rappresenta l'occasione per arrivare all'attestazione ipocatastale. «Una rivoluzione copernicana per cittadini e professionisti». Fabrizia Lapecorella ha ricordato gli aspetti sociali della ricerca, sottolineando che i «rentier», cioè coloro che vivono in prevalenza di reddito immobiliare, sono solo l'8% ma detengono il 18% della ricchezza immobiliare, mentre il 73% dei proprietari ha un reddito inferiore a 26mila euro.

I numeri dei fabbricati



Come si classificano le regioni nella partita degli immobili

1 IL PATRIMONIO ABITATIVO		2 LA SUPERFICIE		3 IL RAPPORTO	
La classifica delle regioni per valore patrimoniale di abitazioni e pertinenze (valori in miliardi di euro)		La classifica delle regioni: in questo caso viene presa in considerazione la superficie media per abitante (mq)		La classifica delle regioni in base al rapporto tra valore complessivo a prezzi di mercato e valore imponibile ai prezzi dell'imposta di registro	
Lombardia	896,4	Valle d'Aosta	88,0	Trentino Alto Adige	4,59
Lazio	839,6	Molise	75,0	Campania	4,00
Campania	525,8	Friuli Venezia Giulia	73,0	Toscana	3,71
Toscana	520,0	Trentino Alto Adige	72,0	Marche	3,68
Emilia Romagna	478,7	Abruzzo	70,0	Liguria	3,47
Veneto	465,2	Sardegna	68,0	Valle d'Aosta	3,33
Piemonte	414,8	Piemonte	68,0	Lazio	3,31
Sicilia	330,7	Umbria	67,0	Emilia Romagna	3,10
Liguria	293,2	Veneto	66,0	Sardegna	3,07
Puglia	273,1	Liguria	66,0	Veneto	3,06
Trentino Alto Adige	165,5	Marche	65,0	Lombardia	3,00
Marche	145,8	Sicilia	64,0	Sicilia	3,00
Sardegna	137,7	Calabria	64,0	Umbria	2,92
Friuli Venezia Giulia	105,6	Toscana	63,0	Basilicata	2,79
Calabria	99,4	Emilia Romagna	63,0	Calabria	2,78
Abruzzo	97,6	Puglia	59,0	Piemonte	2,74
Umbria	69,6	Lombardia	58,0	Abruzzo	2,60
Basilicata	28,9	Lazio	58,0	Puglia	2,55
Valle d'Aosta	25,0	Basilicata	57,0	Friuli Venezia Giulia	2,48
Molise	18,2	Campania	52,0	Molise	2,22

Fonte: volume «Gli immobili in Italia» (agenzia del Territorio e dipartimento delle Finanze)

Autonomie. La mappa delle proprietà della regione

Per il Lazio dote da 300 milioni

Andrea Marini
ROMA

Un valore catastale di 288,7 milioni di euro, per 1,758 immobili tra appartamenti e fabbricati residenziali, locali commerciali e beni «indisponibili», come le sedi istituzionali. Senza tralasciare i terreni agricoli non utilizzati. È l'immenso patrimonio della Regione Lazio, che, in attesa di essere rimpinguato dai trasferimenti del federalismo demaniale, è stato passato ai ranghi X dal Sole 24 Ore Roma, l'inserimento settimanale di informazione locale in edicola oggi. Solo nella capitale, la Regione è proprietaria di 367 appartamenti e altri 13 fabbricati a uso residenziale. Nello scrigno, anche autentici gioielli abbandonati come Palazzo Nardini, più di 28mila metri cubi, in via del Governo Vecchio dietro piazza Navona (valore stimato fino a 60 milioni), o l'ex casa del popolo, di oltre 14mila metri cubi (stimata a 26 milioni), a via Capo d'Africa, a duecento metri dal Colosseo. Tra il demanio regionale, anche una

chiesa, quella della Santissima Trinità dei pellegrini, del XVI secolo, a pochi metri dalla centralissima viale Trastevere. Tirando le somme, un patrimonio che si avvicina a un valore catastale di 300 milioni di euro, comunque di molto inferiore al prezzo reale di mercato: la sede della Giunta a via Cristoforo Colombo, per esempio, ha un valore catastale di 44 milioni, ma quando fu acquistata l'anno scorso si stimò un prezzo di mercato più che quadruplo.

Il Sole 24 Ore Roma di oggi, il patrimonio della Regione Lazio passato ai ranghi X. Si tratta di 1.758 beni, non sempre valorizzati, tra appartamenti, palazzi, locali commerciali e sedi istituzionali

L'inchiesta



Nel Sole 24 Ore Roma di oggi, il patrimonio della Regione Lazio passato ai ranghi X. Si tratta di 1.758 beni, non sempre valorizzati, tra appartamenti, palazzi, locali commerciali e sedi istituzionali

ANALISI

Le regole su ricorsi e rate rilanciano l'utilità del codice

di Enrico De Mita

La causa contro il provvedimento di rifiuto, da parte dell'agente della riscossione, dell'istanza di rateizzazione di un debito ha natura tributaria e rientra nella giurisdizione tributaria. Il contribuente che versi in temporanea difficoltà può chiedere all'agente della riscossione la ripartizione del debito in più rate mensili; si tratta di

un'«agevolazione» che ha appunto il significato di aiuto, favore, facilitazione. La giurisdizione tributaria, dice la Corte di cassazione (Sezioni Unite, ordinanza 15647/10), si estende ormai a qualunque controversia in materia di imposte e tasse e dunque anche a quella in tema di agevolazioni che non attingano a quelle dell'esecuzione in senso stretto.

Il ragionamento sembra del tutto lineare. Ma ci sono dei rilievi che non possono essere trascurati. L'ufficio competente per la rateazione è l'agente della riscossione che rispetto all'oggetto della domanda non ha un potere vincolante, come l'ufficio accertatore, ma discrezionale; pertanto il vizio dell'atto potrebbe essere quello

dell'eccesso di potere che rientrerebbe nel campo della giurisdizione amministrativa. L'articolo 12 della legge 448/01 che la Cassazione assume a pilastro del suo ragionamento, per dire che rientra nella giurisdizione tributaria tutto ciò che è tributario (non c'è un filo di tautologia?), attiene alle imposte e non ai tipi di atto che di volta in volta possono ricorrere. In base a un'interpretazione strettamente formale l'ordinanza della Corte desta qualche perplessità. Ma perché potrebbe essere accolta come persuasiva? Perché introduce un criterio creativo di semplificazione e di sistemazione in una disciplina - quella contenuta nell'articolo

19 del decreto legislativo 546/92 - che si è venuta ampliando per stratificazione al di fuori di ogni logica sistematica (che pure all'inizio aveva), ma solo sulla base di criteri empirici. Con una grossa contraddizione operata dall'articolo 12 che, secondo la Corte, dovrebbe ricondurre alla giurisdizione tributaria, mentre il punto 3 dell'articolo 19 stabilisce che «gli atti diversi da quelli indicati non sono impugnabili autonomamente». Sicché la Corte, malgrado l'articolo 12, è dovuta andare alla ricerca della ratio della rateazione, riconducendola alla categoria della agevolazione. Ma il concetto di agevolazione posto dalla lettera h) non sembra avere quella latitudine che la Cassa-

L'anticipazione



Nel Sole 24 Ore del 2 luglio l'ordinanza della Cassazione 15647/10. Il diniego di rateizzare il debito va impugnato dinanzi alla commissione tributaria

Telematica sperimentata da quest'anno

In conservatoria anche il «titolo» sarà inviato su file

Angelo Busani

Compravendite e mutui nei registri immobiliari non più su carta ma su file trasmesso elettronicamente: la carta insomma sta per abbandonare definitivamente la Conservatoria dei registri immobiliari, oggi chiamata «servizio di Pubblicità immobiliare» dell'agenzia del Territorio. Tradizionalmente, la pubblicità immobiliare è stata effettuata mediante trasmissione di documenti cartacei. Da un lato, il «titolo», vale a dire l'atto giuridico dal quale derivano gli effetti soggetti a pubblicità (ad esempio la compravendita, la permuta, la donazione, il conferimento in società, il mutuo ipotecario, eccetera); dall'altro lato, la «nota» di trascrizione (per le compravendite) o di iscrizione (per i mutui), vale a dire una specie di riassunto del «titolo», recante principalmente l'indicazione dei soggetti a cui «carico» (il venditore o il mutuatario) e a cui «favore» (l'acquirente o la banca garantita) la pubblicità viene effettuata, e dell'immobile interessato dall'atto.

Le Conservatorie hanno avuto un progressivo percorso di meccanizzazione. Il primo stadio fu rappresentato dall'introduzione del modulo di obbligo di trascrizione per redigere la nota di iscrizione e di trascrizione, presentato su carta (in precedenza invece la nota era di libera compilazione). Il secondo passaggio si ebbe quando venne introdotto l'obbligo di redazione del modulo di nota su file, da inviare alla Conservatoria mediante consegna a mano di un floppy disk. Il terzo capitolo, che è quello oggi in atto, iniziò da quando venne imposta la trasmissione del file recante la nota di iscrizione e di trascrizione quale parte integrante del cosiddetto «modello unico», e cioè della formalità che si prepara e che si trasmette tutta in via informatica e che consente, con un «unico» adempimento, appunto, di effettuare in un sol colpo la registrazione dell'atto, la trascrizione o l'iscrizione nei Registri immobiliari e la voltura della banca dati catastale.

In tutti questi tre passaggi è però rimasto su carta il «titolo», che tuttora è presentato a mano e la cui presentazione in Conservatoria sancisce il momento in cui la pubblicità si intende effettuata, a prescindere quindi dall'arrivo in Conservatoria del file contenente la nota. Ora si svolta definitivamente: è alle porte la trasmissione telematica anche del titolo, in modo che la pubblicità si avrà immediatamente per effettuata all'atto della trasmissione del file, recante dunque sia la nota sia il titolo, con un incremento dell'efficienza e della sicurezza dei traffici immobiliari. Come noto, infatti, tra due formalità

contrastanti pervenute alla Conservatoria (si pensi a Tizio che vende lo stesso bene prima a Caio e poi a Sempronio; oppure a due creditori che iscrivono ipoteca sui beni del debitore) prevale quella giunta in precedenza, anche solo un minuto prima. La spedizione telematica di nota e titolo, spiega Aldo de Luca dell'agenzia del Territorio, verrà rilevata da un *timestamp* in formato Utc (tempo coordinato universale) con risoluzioni al microsecondo. Ciò consentirà di garantire l'esatto ordine di arrivo delle formalità, fondamentali in un sistema come quello della pubblicità immobiliare in cui è di assoluta rilevanza la priorità del grado e cioè la priorità di consegna della formalità all'ufficio. «Dopo un periodo di sperimentazione svolto da una trentina di note di Lecce - dice de Luca - il nuovo sistema già nel 2010 avrà un periodo di utilizzazione facoltativa, poi (nel giro di un periodo stimabile tra uno e tre anni) la carta sarà definitivamente bandita e andrà a regime un sistema completamente digitalizzato, imperniato sulla trasmissione del «titolo» scansionato in formato pdf/a, quello che si utilizza attualmente per la trasmissione degli atti al Registro delle imprese». A sua volta la Conservatoria restituirà al richiedente, per via telematica, il cosiddetto «duplo», vale a dire la copia della nota con la menzione del suo avvenuto inserimento nei Registri immobiliari.

Parole chiave

Il titolo

È l'atto giuridico dal quale derivano gli effetti soggetti a pubblicità (per esempio la compravendita, la permuta, la donazione, il conferimento in società e il mutuo ipotecario)

La nota

La «nota» di trascrizione (per le compravendite) o di iscrizione (per i mutui), è una specie di riassunto del «titolo», con l'indicazione dei soggetti a cui «carico» (il venditore o il mutuatario) e a cui «favore» (l'acquirente o la banca garantita) la pubblicità viene effettuata, e dell'immobile interessato dall'atto

La procedura vigente

Oggi con un unico invio telematico si effettua la registrazione dell'atto, la trascrizione o l'iscrizione nei Registri immobiliari e la voltura della banca dati catastale; il titolo però va ancora presentato a mano in Conservatoria

© RIPRODUZIONE RISERVATA