

## Come si chiude la partita

# Case fantasma da regolarizzare entro l'anno

### L'accatastamento non sana le irregolarità edilizio-urbanistiche che chiamano in causa gli enti locali

**Cristiano Dell'Oste**  
**Franco Guazzone**

Meno di cinque mesi per mettere in regola le case fantasma, con l'incognita della sanatoria edilizio-urbanistica. La manovra finanziaria (articolo 19, Dl 78/2010) impone ai proprietari degli edifici non dichiarati in catasto di eseguire gli atti di aggiornamento catastale entro il 31 dicembre. Dopodiché, a partire dal 1° gennaio 2011, interverrà l'ufficio l'Agenzia del Territorio.

È l'ultimo capitolo dell'operazione avviata con il collegato alla manovra del 2007 (il Dl 262/2006), in seguito alla quale il Territorio ha evidenziato 2 milioni di particelle catastali su cui sorgono costruzioni non risultanti sulle mappe. Non tutte le particelle ospitano veri e propri immobili, perché in qualche caso si tratta di tettoie e opere provvisorie non censibili. Ad ogni modo, stime del Sole 24 Ore e del servizio studi della Camera ipotizzano che, alla fine, emergeranno da 1,3 a 1,4 milioni di immobili.

#### Elenchi online

Per sapere se sul proprio fondo ci sono costruzioni comprese negli elenchi del Territorio, il proprietario deve innanzitutto procurarsi i dati catastali degli immobili (sezione, foglio, particella). Poi ha due alternative: la verifica presso gli sportelli del comune o dell'ufficio provinciale dell'Agenzia; oppure, il controllo online sul sito [www.agenzia-territorio.gov.it](http://www.agenzia-territorio.gov.it). In questo secondo caso, bisogna accedere alla sezione «Servizi telematici» e poi «Elenchi dei fabbricati non censiti».

In caso di edifici non dichiarati, il possessore deve dare man-

dato 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.

#### Incarico al tecnico

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. Nell'ipotesi di una villetta di 100 metri quadrati, si può stimare un costo professionale complessivo nell'ordine dei 1.300-1.500 euro, anche in rapporto alla conformazione del terreno.

Entro lo stesso termine dei fabbricati fantasma devono essere regolarizzate anche tutte le unità immobiliari, iscritte al catasto fabbricati, che abbiano subito modificazioni della consistenza o della destinazione d'uso, tali da comportare la modifica della rendita. 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 sul terrazzo sul balcone o il recupero del sottotetto, o anco-

ra un cambio di destinazione d'uso con opere edilizie.

Proprio in seguito alla manovra finanziaria, l'agenzia del Territorio ha emanato la circolare 2/2010, con cui precisa che lo spostamento di una porta interna o di un tramezzo o non influiscono sulla consistenza e non richiede l'aggiornamento catastale. Tuttavia, qualora il proprietario per la stipula di un atto intenda comunque presentare la variazione, gli uffici saranno tenuti a riceverla, contrariamente a quanto disposto con la circolare 3/3405/1989.

Non citati dalla manovra, ma ugualmente da regolarizzare, ci sono poi i fabbricati rurali che hanno perduto i requisiti di ruralità (disciplinati all'articolo 9 del Dl 557/93, convertito dalla legge 133/94).

#### Gli abusi edilizi

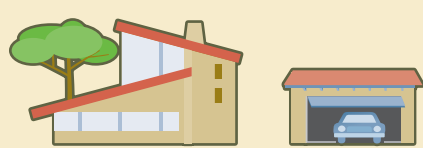
La messa a norma catastale entro i termini stabiliti evita i costi dell'accatastamento d'ufficio, più elevati di quelli ordinari. Sullo sfondo, però, resta il problema delle irregolarità edilizio-urbanistiche, che non sono sanate dal semplice accatastamento.

Se le case fantasma sono abusive - e molte di esse inevitabilmente lo sono - il comune è e resta obbligato a intervenire, applicando le sanzioni e, nei casi più gravi, ordinando la demolizione. Nel dibattito sul federalismo fiscale si è discusso a lungo dell'attribuzione ai comuni del gettito connesso alla regolarizzazione degli edifici fantasma. Ma questo presuppone la possibilità di condonare gli abusi edilizi, quanto meno quelli di minore entità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

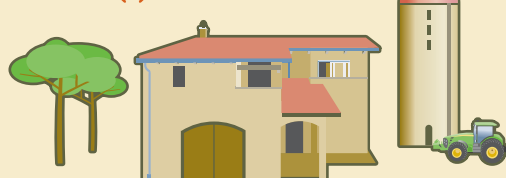
## I tre capitoli

### ● IMMOBILI NON DICHIARATI IN CATASTO



Esempi: villetta monofamiliare costruita senza titoli edilizi e non accatastata; garage o magazzino realizzato vicino all'abitazione; nuova ala aggiunta abusivamente a un'abitazione bifamiliare

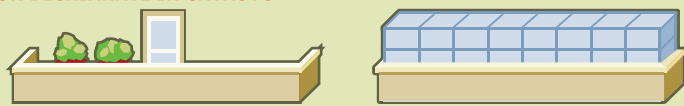
### ● IMMOBILI EX RURALI (\*)



Esempi: vecchio cascinale di campagna che è passato in eredità ai figli, che non hanno la qualifica di imprenditore agricolo e lo usano direttamente

(\*) Non disciplinati direttamente dalla manovra

### ● VARIAZIONI DI CONSISTENZA O DI DESTINAZIONE D'USO NON DICHIARATE IN CATASTO



Esempi: trasformazione in veranda di un balcone o di una parte di un terrazzo annesso all'abitazione; trasformazione di un alloggio in un ufficio con opere edilizie; realizzazione di servizi igienici; creazione di un sopralco

Non richiedono invece aggiornamento catastale: spostamento di una porta interna; spostamento di un tramezzo; apertura di una finestra in un box auto



© RIPRODUZIONE RISERVATA

### ENTRO IL 31 DICEMBRE



Il proprietario deve presentare la dichiarazione di aggiornamento, pagando i tributi speciali catastali e, se dovute, le sanzioni. L'agenzia del Territorio applica la sanzione da 258 a 2.066 euro in base alla gravità del caso (tempo trascorso dalla pubblicazione, ammontare della rendita attribuita, azioni di sollecito effettuate)



Irpef, tributi locali, sanzioni e interessi, si pagano dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'immobile è stato ultimato, se la data è conosciuta. Altrimenti, decorrono dal 1° gennaio dell'anno in cui è avvenuta la pubblicazione della particella negli elenchi compilati dal Territorio (a seconda dei casi, 1° gennaio 2007, 2008 o 2009)

### DOPO IL 31 DICEMBRE



L'agenzia del Territorio procede d'ufficio all'attribuzione provvisoria di una rendita presunta e il soggetto inadempiente paga le sanzioni e gli oneri, così come definiti da un provvedimento che il direttore dell'agenzia del Territorio dovrà emanare entro il 31 dicembre 2010, e poi effettua la dichiarazione in catasto pagando i tributi e gli altri oneri già previsti



Irpef, tributi locali, sanzioni e interessi, si pagano dal 1° gennaio dell'anno in cui è avvenuta la pubblicazione della particella negli elenchi compilati dal Territorio (a seconda dei casi, 1° gennaio 2007, 2008 o 2009)



Il proprietario deve procedere all'aggiornamento catastale. Se la dichiarazione viene presentata più di 30 giorni dopo la data di avvenuta mutazione, sono dovuti oltre ai tributi speciali catastali anche le sanzioni



Irpef, tributi locali, sanzioni e interessi, si pagano dalla data di avvenuta mutazione

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I CONTROLLI

### 1 | CONTRATTI A REGOLA D'ARTE

## Rogiti con mappe allineate alla realtà

**Angelo Busani**

Divieto di compravendita per beni non accatastati o con difetti di accatastamento: è quanto stabilito dall'articolo 19, comma 14 del Dl 78/2010, convertito nella legge 122. Le prescrizioni essenziali, oltre a quella di citare nel rogito i dati di identificazione catastale dei beni immobili oggetto del contratto, sono tre:

- nell'atto, a pena di nullità, si deve fare espresso «riferimento alle planimetrie depositate in catasto» (la loro mancanza pertanto impedisce il rogito);
- nell'atto, il venditore deve dichiarare, sempre a pena di nullità, «la conformità allo stato di fatto, dei dati catastali e delle planimetrie»;
- prima di stipulare l'atto il notaio deve verificare «la conformità tra l'intestazione catastale e le risultanze dei registri immobiliari».

Gli atti interessati sono quelli che hanno per oggetto edifici (di qualsiasi natura) o loro porzioni

e che, anzitutto, hanno efficacia sulla loro intestazione (e così: compravendite, divisioni, donazioni); inoltre, sono compresi nel perimetro applicativo della norma gli atti di costituzione e di trasferimento di diritti reali (come l'usufrutto e la servitù). La legge di conversione ha esonerato da questa disciplina gli atti di concessione di ipoteca.

La nuova norma non riguarda invece i terreni, i fabbricati rurali per i quali ricorrono i requisiti, oggettivi e soggettivi, di ruralità (articolo 9, comma 3, Dl 557/1993), i fabbricati fatiscenti, i fabbricati in corso di costruzione o venduti «al grezzo».

Quando alla dichiarazione del venditore circa la «conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie», occorre sottolineare che vi è non conformità tutte le volte che la situazione del bene è difforme dalla sua raffigurazione catastale (per esempio, realizzazione di una veranda o di un secondo bagno, non riportati nella

planimetria catastale; oppure mutamento d'uso). L'agenzia del Territorio, con la circolare 2/2010, ha specificato che non sono rilevanti le modifiche senza riflessi sulla rendita catastale. D'altro lato, l'eventuale falsità di questa dichiarazione (sia dolosa che colposa) non impatta sulla validità dell'atto, salvo il caso di palese contrasto tra la dichiarazione e la realtà. Nella legge di conversione è stato previsto che la dichiarazione di conformità tra la situazione di fatto e la raffigurazione planimetrica depositata in Catasto possa essere anche rilasciata da un tecnico, con dichiarazione allegata al rogito.

Sempre l'articolo 19, al comma 15, prevede che nella «richiesta di registrazione» dei contratti, verbali o scritti, di locazione o affitto e dei contratti di cessione, risoluzione o proroga, anche tacita, occorre indicare i dati catastali degli immobili.

Gli immobili interessati sono tutti quelli esistenti nel territorio dello Stato, quindi senza distinzione tra terreni e fabbricati. La mancata o errata indicazione costerà cara perché è stabilita una sanzione tra il 120 e il 240% dell'imposta di registro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### 2 | RECUPERO DI GETTITO

## Aiuto dei comuni su tasse e contributi

**Sergio Trovato**

Più incentivi ai Comuni per collaborare con le agenzie fiscali nell'accertamento dell'evasione. L'articolo 18 della manovra, infatti, riconosce una quota di partecipazione più elevata rispetto a quella fissata dall'articolo 1 Dl 203/2005 - si passa dal 30 al 33% dei maggiori tributi riscossi a titolo definitivo, compresi sanzioni e interessi - ed estende il compenso per la collaborazione anche all'accertamento dei contributi. In quest'ultimo caso, la norma dà diritto ai Comuni di incassare la stessa percentuale sulle sanzioni irrogate dagli enti previdenziali e riscosse a titolo definitivo.

Con decreto del ministero dell'Economia, di concerto con il Lavoro e d'intesa con la Conferenza unificata, devono essere individuati i tributi e le sanzioni civili su cui va calcolato il 33 per cento. Alle amministrazioni locali è

richiesto di segnalare all'agenzia delle Entrate, alla Guardia di Finanza e all'Inps gli elementi utili per integrare i dati contenuti nelle dichiarazioni dei contribuenti.

Gli enti con popolazione superiore a 5 mila abitanti devono istituire, a meno che non lo abbiano già fatto, un Consiglio tributario (entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto). I Comuni con una popolazione inferiore devono riunirsi in consorzio per l'istituzione del Consiglio tributario ed entro 180 giorni dovranno stipulare una convenzione. In occasione della prima seduta, poi, i Consigli tributari saranno tenuti a deliberare le forme di collaborazione con l'agenzia del Territorio per l'aggiornamento del Catasto.

Per rendere più incisiva la lotta all'evasione è previsto che l'agenzia delle Entrate metta a disposizione dei Comuni le dichiarazioni dei contribuenti

residenti sul loro territorio.

Inoltre, gli uffici locali del Fisco, prima dell'emissione degli avvisi di accertamento basati sul redditometro, devono inviare una segnalazione ai Comuni di domicilio fiscale dei soggetti passivi. In seguito a questa segnalazione il Comune (o il consorzio) è tenuto a comunicare, entro 60 giorni, «ogni elemento in suo possesso utile alla determinazione del reddito complessivo».

Viene ribadito che per le attività di supporto all'esercizio di questa attività di collaborazione con lo Stato, gli enti possono avvalersi di società e enti partecipati o degli affidatari delle entrate comunali, ai quali va garantito l'accesso alle banche dati. Nel caso in cui all'attività di informazione partecipino più comuni la quota del 33% va divisa in parti uguali.

Le segnalazioni qualificate devono essere inviate attraverso il sistema Siatel, che garantisce la sicurezza nella trasmissione dei dati, in quanto è già utilizzato per lo scambio di informazioni tra Comuni e Anagrafe tributaria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### 3 | BONIFICI

## La ritenuta del 10% va al netto dell'Iva

**Luca De Stefani**

Dal 1° luglio, se per beneficiare delle detrazioni del 36% sulle ristrutturazioni edilizie e del 55% sul risparmio energetico è necessario effettuare un bonifico, la banca o la posta che accredita l'importo sul conto corrente del beneficiario, deve trattenerne una ritenuta d'acconto del 10 per cento. La banca o la posta deve versarla, con il modello F24, entro il 16 del mese successivo a quello del pagamento, deve consegnare al sostituto la certificazione della ritenuta operata entro il 28 febbraio dell'anno successivo e deve indicare i dati del pagamento nel 770.

La conversione nella legge 122 del Dl 78/2010 non ha modificato l'articolo 25, che ha introdotto l'adempimento, attuato con il provvedimento delle Entrate 30 giugno 2010 e interpretato con la circolare 40/E. La risoluzione 65/E ha

istituito il codice tributo "1039" (unico sia ai fini Irpef che Ires) per il versamento.

Poiché il sostituto, che effettua la ritenuta, non conosce l'importo dell'Iva compreso nel bonifico, l'Agenzia ha chiarito che la base imponibile è calcolata forfettariamente, scorpendo dall'importo del bonifico l'Iva del 20%, anche se in fattura è stata applicata il 10. Se per usufruire delle detrazioni sulle ristrutturazioni edilizie o sul risparmio energetico è obbligatorio effettuare il pagamento con bonifico, i committenti non devono effettuare sulle fatture dei professionisti o delle imprese la ritenuta d'acconto del 20% (se il prestatore è un professionista) o del 4% (se il committente è un condominio), in quanto la normativa speciale relativa alla nuova ritenuta del 10% prevale su quella generale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## DOMANDE E RISPOSTE

### 1 Gli estremi nel comodato

Il nuovo obbligo di indicare i dati catastali nella richiesta di registrazione di alcuni atti riguarda anche i contratti di comodato?

Per la verità, la legge obbliga all'indicazione dei dati catastali unicamente nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione e di affitto. Occorre

però notare che, secondo il provvedimento del direttore delle Entrate prot. n. 2010/83561 del 25 giugno 2010, il nuovo modello 69 dovrà essere utilizzato (per imprecisati «motivi di omogeneità e di razionalizzazione del sistema») anche per registrare i contratti di comodato. Quindi, anche se non previsto espressamente dalla legge, di fatto per questi contratti gli uffici richiedono di annotare gli estremi catastali (foglio mappale, particella eccetera).

### 2 L'eccezione dei rurali

Debbono sottostare alle nuove norme i contratti che hanno a oggetto fabbricati rurali?

Qualsiasi fabbricato rurale dovrebbe essere censito nel Catasto dei fabbricati; si ricorda che per «fabbricato rurale» va intesa quella costruzione per la quale ricorrono i requisiti

soggettivi e oggettivi prescritti dall'articolo 9, Dl 557/1993 (in sintesi, l'effettivo utilizzo a scopi rurali, sia abitativi che produttivi). Ebbene, se ricorrono questi requisiti, le nuove norme non si applicano, qualunque sia il Catasto dove il fabbricato è censito. Se invece i requisiti non ricorrono, si tratta di un fabbricato "ex rurale" e quindi "urbano" (con iscrizione obbligatoria al Catasto urbano), il cui trasferimento è soggetto alle nuove regole introdotte dal decreto legge 78.

### 3 I posti auto sono esclusi

Le nuove formalità imposte a pena di nullità per i rogiti di compravendita di fabbricati concernono anche i lastrici solari e i posti auto scoperti che sono, secondo il Catasto, unità immobiliari urbane in quanto producono un reddito? Vorrei anche sapere se le nuove norme riguardano gli atti costitutivi, di

cancellazione e di restrizione dell'ipoteca.

Le nuove norme non si applicano al posto auto né al lastrico solare in quanto il loro presupposto applicativo è che il contratto abbia a oggetto un "fabbricato" e non uno "spazio delimitato", seppur esso sia l'esito dell'effettuazione di opere edilizie. Per quanto riguarda la seconda domanda, la risposta è no, la legge di conversione del Dl 78 ha espressamente escluso l'ipoteca dal novero dei diritti reali interessati dalla normativa in questione.

### 4 La prassi dell'impresa

Le nuove ritenute del 10% va applicata anche quando il beneficiario dell'agevolazione del 55% è un'impresa?

La nuova ritenuta d'acconto del 10% non si applica quando il beneficiario dell'agevolazione del 55% è un'impresa, in quanto questi soggetti possono beneficiare

dell'incentivo Irpef/Ires sul risparmio energetico anche se pagano le relative spese con mezzi diversi dal bonifico. Se quest'ultimo viene comunque utilizzato, non vi è l'obbligo di effettuarlo con la procedura specifica prevista per questo tipo di detrazioni, in quanto non è soggetto alla procedura interbancaria denominata "Trasferimento Informazioni Fiscali" (Tr.I.F.), che impone alle banche di comunicare alle Entrate i dati identificativi del mittente, dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti.