

FISCO E IMMOBILI ■ Le conseguenze dei nuovi classamenti previsti dalla Finanziaria per il 2005

Rendite, retroattività limitata

Nel campo delle imposte indirette non sono certi gli effetti della rideterminazione per il passato

Retroattività limitata per le nuove rendite catastali: nel campo delle imposte indirette, infatti, la rideterminazione non sembra retroattiva.

La procedura prevista al comma 336 della Finanziaria 2005 (legge 311/04) è finalizzata all'attribuzione ex novo della rendita catastale alle unità immobiliari che ne sono prive oppure alla rideterminazione della rendita nei casi in cui quella vecchia non è più coerente con lo stato di fatto; il successivo comma 337 dispone che la rendita così determinata ha effetto «dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale»

(data indicata nella richiesta di attribuzione della rendita notificata dal Comune al contribuente) oppure «in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune».

Sotto il profilo delle imposte indirette, gli atti aventi a oggetto le unità immobiliari con rendita catastale ride-

le. Ci si può chiedere cosa capiti agli atti già stipulati nel passato, dalla data in cui la nuova rendita ha effetto secondo il citato comma 337, e ciò specialmente in considerazione del fatto che il medesimo comma

337 dispone questa efficacia retroattiva «in deroga alle vigenti disposizioni»: a regime, infatti, l'articolo 52,

comma 4, del Testo unico dell'imposta di registro (Dpr 26 aprile 1986, n. 131) dispone che non si procede a rettifica degli importi dichiarati se pari o superiore al «reddito risultante

in Catasto» e rivalutato con i noti coefficienti.

Ora, questa retroattività pare di dubbia applicabilità nel campo delle imposte indirette: invero, nella legislazione vigente si trova bensì espresso un principio di tassazione del fabbricato in base alla sua rendita «effettiva» (al di là dunque di quella «formalmente» risultante dal Catasto), ma questa espressione si rinviene solo in tema di Ici (articolo 5, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504) e in tema di imposte sui redditi (articolo 37, comma 4, del Dpr 22 dicembre 1986, n. 917); particolarmente significativa in tal senso è la predetta norma in tema di Ici, ove è appun-

to sancito che «per i fabbricati (...) per i quali sono intervenute variazioni permanenti, (...) che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita dei fabbricati similari già iscritti».

Nell'imposta di registro, invece, la legge non offre significativi spunti per non ritenere che la paralisi dell'azione di accertamento dipenda dall'applicazione dei noti moltiplicatori alle rendite catastali formalmente risultanti dal Catasto: se fosse il contrario, sarebbe anche vero che, in occasione di qualsiasi atto traslativo (e quindi indipendentemente dalla specifica questione del comma 337), il Fisco

potrebbe contestare la rispondenza della rendita con la situazione effettiva dell'immobile trasferito. Ora, se a un simile risultato è forse possibile giungere in casi macroscopici (non pare certo potersi utilizzare la rendita del vecchio appartamento come supporto della vendita di una unità trasformata in ufficio), nell'ipotesi invece in cui, ad esempio, l'evoluzione urbanistica determini l'inattualità della classificazione (attribuita decenni fa) come abitazione di tipo popolare di una casa che oggi viene a trovarsi invece in un contesto urbano di pregio, il Fisco dovrebbe avere solo l'arma di contestare la rendita, ma non quella di conte-

Dalla legge all'applicazione

Le norme della Finanziaria e gli esiti tributari

■ **Le norme.** Il comma 336 della legge 311/04 punta alla nuova attribuzione della rendita catastale per gli immobili che ne sono privi e alla rideterminazione della rendita nei casi in cui quella vecchia non sia più coerente. Il comma 337 prevede che la nuova rendita ha effetto «dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale» oppure «in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune»

■ **Le indirette.** Sotto il profilo delle imposte indirette, gli atti riferiti a unità immobiliari con nuova rendita e stipulati dopo la rideterminazione devono tener conto dell'avvenuta variazione. Il problema riguarda gli atti stipulati in passato, dalla data in cui la nuova rendita ha effetto. La retroattività sembra in dubbio. Esiste, a dire il vero, il principio di tassazione del fabbricato in base alla sua rendita effettiva, ma questa espressione si trova solo in materia di Ici e di imposte sui redditi. Nell'imposta di registro, invece, la legge non offre spunti per non ritenere che la paralisi dell'azione di accertamento dipenda dall'applicazione dei moltiplicatori alle rendite catastali come risultano dal Catasto

■ **La spiegazione.** La differenza tra la normativa Ici e Irpef e quella delle imposte indirette può trovare giustificazione nel fatto che, in occasione della registrazione, il Fisco dispone di tutta la documentazione da cui è agevole rilevare la possibile inattualità della rendita attribuita

pita in sede di verifica dell'Ici e dell'Irpef) di tutta una documentazione dalla quale è abbastanza agevole rilevare la possibile inattualità della rendita attribuita (con la conseguenza che il Fisco stesso può contestare al contribuente la mancata attivazione di una procedura di revisione). Potrebbe essere quindi questa la ragione per impedire di elevare a principio il sistema della rendita presunta anche per le imposte indirette, riservandolo al solo ambito Ici e Irpef, e quindi per impedire che la retroattività disposta dal comma 337 impatti anche contro pratiche già sottoposte a registrazione.

ANGELO BUSANI

Dopo gli aumenti / Le modalità di intervento

Sulle sanzioni la Lombardia gioca d'anticipo

Le recenti disposizioni di lotta al sommerso nel campo immobiliare, approvate con la Finanziaria 2005 (legge 311/04), riguardanti i fabbricati sottoposti a ristrutturazione (articolo 1, comma 336), che i Comuni dovranno individuare e segnalare all'ufficio dell'agenzia del Territorio, prevedono la comunicazione di numerosi riferimenti, fra cui la data di esecuzione delle opere, circostanza che ha posto il problema di applicazione delle sanzioni per la ritardata presentazione della denuncia di variazione o costituzione, se si tratta di immobili mai dichiarati, del quale è bene chiarire gli aspetti.

Premesso che le sanzioni in materia catastale, originariamente previste dall'articolo 31 del Rdl 13 aprile 1939, n. 652, sono state successivamente più volte incrementate — da ultimo con l'articolo 1, comma 338 della stessa Finanziaria per il 2005 che le prevede comprese fra il minimo di 258 e il massimo di 2.066 euro — va anche aggiunto che sulle modalità di applicazione la direzione dell'agenzia del Territorio non si è ancora pronunciata.

In sua vece — e per il territorio di propria competenza — lo ha fatto quella regionale della Lombardia, in via provvisoria, proprio per poterla applicare e riscuoterne l'importo, al momento della presentazione delle denunce da parte dei professionisti, molti dei quali, prima ancora che il Comune notificasse l'invito ai possessori di produrle entro 90 giorni, si sono affrettati a dichiararle, ancorché oltre il

Disciplinati tutti i casi per i ritardi delle denunce

Infatti la direzione lombarda del Territorio ha stabilito che per il ritardo di 90 giorni da tale scadenza il contribuente debba versare, a norma dell'articolo 13 del Dlgs 472 a titolo di ravvedimento operoso, un ottavo del minimo (32,25 euro), mentre nel caso di ritardo compreso nell'anno a titolo di sanzione dovrebbe versare un quinto del minimo (51,60 euro) e, oltre l'anno, 300 euro.

Il provvedimento lombardo precisa anche le sanzioni relative al mancato o ritardato adempimento, in materia di voltura, errata compilazione di tipi di frazionamento o tipi mappali, omissione di dichiarazione per il cambio di coltura che comporta

maggiorazione del reddito dominicale, eccera.

Come già detto, le sanzioni sono direttamente applicabili ogni qualvolta il professionista presenta in ritardo la denuncia, sia spontaneamente che su invito del Comune, ma quando l'accertamento della rendita avviene per intervento diretto dell'ufficio del Territorio, qualora siano trascorsi inutilmente i 90 giorni dal ricevimento dell'invito, oltre alle sanzioni (previste in tal caso nella misura ordinaria di 300 euro), verranno richieste anche le spese (salate) di accertamento, di cui alla circolare 8 del 1° agosto 2005 dell'Agenzia.

Peraltro, sul problema è attesa una specifica risoluzione del direttore dell'agenzia Ter-

ritorio.

FRANCO GUAZZONE

La mappa degli importi per Milano e dintorni

Le sanzioni decise dagli uffici lombardi del Territorio per i diversi casi di inadempienza

Tipologia delle attività sanzionabili	Termini e condizioni	Limite delle sanzioni (in euro)		Sanzioni con ravvedimento operoso (in euro)		Importo minimo consigliato. Sanzione oltre 1 anno (in euro)
		Minimo	Massimo	Entro 90 giorni	Entro 1 anno	
A1) Mancata dichiarazione e denuncia di variazione nei termini previsti dalla normativa per le unità ultimate successivamente alla data del 17 marzo 1985	Unità immobiliari edificate entro il 31 dicembre 2003 (si applicano le sanzioni in vigore in precedenza poiché ricorre la circostanza del <i>favor rei</i> richiamata all'articolo 3 — principio di legalità — del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 e ampiamente commentata nella circolare n. 180/E del 10 luglio 1998 emanata dall'ex Dipartimento delle Entrate)	10,00	103,00	—	—	20,00
A2) Mancata dichiarazione e denuncia di variazione nei termini previsti dalla normativa per le unità ultimate successivamente alla data del 17 marzo 1985	Unità immobiliari edificate tra il 1° gennaio 2004 e il 31 dicembre 2004. Gli importi delle sanzioni si applicano a partire dal 1° febbraio 2005	258,00	2.066,00	32,25	51,60	300,00
C) Errata redazione delle planimetrie da allegare alla dichiarazione o variazione di unità immobiliari urbane	Entro 30 giorni dalla dichiarazione non accettabilità della planimetria (articolo 59 Dpr 1142/49)	10,00	103,00	1,25	2,00	20,00
D1) Mancata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani	Esenti fino al 31 ottobre 2005, se il Tipo Mappale è collegato al condono (per unità immobiliari edificate entro il 2 ottobre 2003)	—	—	—	—	—
D2) Mancata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani	Dopo sei mesi dalla riconosciuta abitabilità o agibilità del fabbricato (articolo 8, legge 679/89)	4,00	61,00	0,50	0,80	20,00
E1) Mancata dichiarazione dei fabbricati che dalla categoria degli esenti passano a quelli soggetti a imposta	Perdita di ruralità avvenuta entro il 31 dicembre 2003 (si applicano le sanzioni in vigore in precedenza poiché ricorre la circostanza del <i>favor rei</i> nel richiamato articolo 3 — principio di legalità — del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 e ampiamente commentata nella circolare n. 180/E del 10 luglio 1998 emanata dall'ex Dipartimento delle Entrate)	10,00	103,00	—	—	20,00
E2) Mancata dichiarazione dei fabbricati che dalla categoria degli esenti passano a quelli soggetti a imposta	Perdita di ruralità avvenuta tra il 1° gennaio 2004 e il 31 dicembre 2004. Gli importi delle sanzioni si applicano a partire dal 1° febbraio 2005	258,00	2.066,00	32,25	51,60	300,00
F) Opposizione all'accesso dei funzionari catastali e dei membri delle commissioni censuarie ai beni iscritti o da iscrivere al Catasto Urbano	Dalla data della contestazione da parte dell'Ufficio	10,00	103,00	1,25	2,00	20,00
G) Opposizione all'accesso dei funzionari catastali e dei membri delle commissioni censuarie ai beni iscritti o da iscrivere al Catasto Terreni	Dalla data della contestazione da parte dell'Ufficio	4,00	30,00	0,50	0,80	20,00
H) Mancata o tardiva presentazione delle vulture catastali	Entro 30 giorni dall'avvenuta registrazione atti civili, giuridizari e successioni (Dpr 650/72)	15,00	61,00	1,88	3,00	20,00
I) Mancata presentazione ed errata redazione del tipo di frazionamento e del tipo particellare	Dalla data della contestazione da parte dell'Ufficio	15,00	61,00	1,88	3,00	20,00
J) Omissione delle dichiarazioni in aumento del reddito dominicale e agrario	Vedi comunicazione Dcccp - Applicazione di competenza dell'agenzia delle Entrate	258,00	2.066,00	32,25	51,60	258,00

Sentenza della Cassazione sull'efficacia di una modalità di riscossione tipica di Comuni e Province

L'ingiunzione nulla ferma la prescrizione

L'ingiunzione fiscale, anche se notificata in modo irregolare, può svolgere la funzione di atto di interruzione della prescrizione per la riscossione delle entrate del Comune. Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza 15617 del 26 luglio 2005.

Per il giudice di legittimità, l'ingiunzione è un atto giudiziario, così come il precetto, che deve essere validamente notificato dall'ufficio giudiziario. Nel caso in cui sussista un vizio nel procedimento di notifica può comunque servire, «a uguale intimitazione di pagamento», a interrompere il termine di prescrizione ordinario decennale per la riscossione dell'entrata. Per rafforzare questa tesi vengono richiamati gli articoli 1334 e 1335 del Codice civile, nei quali è previsto che atti unilaterali producono effetto dal momento in cui pervengono a conoscenza della persona alla quale sono destinati e si reputano conosciuti quando giungono all'indirizzo del destinatario. A meno che, questi non provi di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia (cosiddetta presunzione di conoscenza).

Nello specifico, era stata impugnata innanzi alla Corte d'appello la sentenza con la quale il Tribunale aveva rigettato l'opposizione contro un'ingiunzione fiscale emanata dal Comune di Firenze. Veniva contestata la nullità dell'ingiunzione, poiché



LA SENTENZA

“ Al fine dell'interruzione della prescrizione, l'ingiunzione di pagamento, emessa ai sensi dell'articolo 2 del Rd 14 aprile 1910 n. 639 (Testo unico per la riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato), ove invalidamente notificata, per la mancanza della relazione dell'ufficiale notificante in calce all'originale o alla copia (nella specie, l'avvenuta notificazione risultava solo dal registro cronologico dei messi di conciliazione), può avere il valore di atto di costituzione in mora (articolo 2943, quarto comma in relazione all'articolo 1219 del Codice civile) qualora sia realmente pervenuta all'indirizzo del destinatario, e questi non versasse nell'impossibilità di averne notizia (articoli 1334 e 1335 del Codice civile). Al fine indicato, pertanto, deve ritenersi idonea una notificazione eseguita con le forme di cui all'articolo 143 del Codice di procedura civile. Qualora l'ingiunzione fiscale venga notificata

notificata al legale rappresentante e non alla società, e la prescrizione del diritto a riscuotere la somma richiesta dall'ente. Nonostante sia stato rilevato il vizio di notifica, il giudice d'appello ha ritenuto che la nullità dell'ingiunzione non impedisce che l'atto sia idoneo a interrompere la prescrizione.

Per la Cassazione, la tesi della Corte d'appello non è affatto contraddittoria. Va ricordato che l'ente locale può, con regolamento, disciplinare la modalità di gestione delle

entrate, avendo la facoltà di scegliere tra la gestione diretta, quella in forma associata, o l'affidamento all'esterno. L'articolo 52 del decreto legislativo 446/97 disciplina la riscossione coattiva dei tributi e delle altre entrate di spettanza delle Province e dei Comuni. La norma, espressamente, enuncia che il recupero coatto avviene mediante ruolo, se la riscossione viene affidata a un concessionario-esattore, altrimenti mediante ingiunzione fiscale se svolta in proprio dall'ente locale o dai

invalidamente e la notificazione venga dichiarata invalida, il venir meno della sua idoneità a svolgere la funzione sua propria di precetto in funzione dell'esecuzione minacciata per il caso di mancata opposizione, non esclude che — in dipendenza della sua idoneità a svolgere, sul piano dei requisiti di contenuto e di forma, la funzione di atto di intimitazione di pagamento — la circostanza che essa sia comunque pervenuta, nel quadro del procedimento notificatorio del quale si sia accertata l'invalidità, in un luogo considerabile come indirizzo del destinatario, possa essere considerata idonea a determinare l'applicazione delle norme degli articoli 1334 e 1335 del Codice civile e, dunque, ad attribuirle l'efficacia di idoneo atto interruttivo della prescrizione, in difetto della prova da parte del destinatario di quanto l'articolo 1335 esige per l'ineroperatività della presunzione di conoscenza.

(Cassazione, sentenza 15617 del 26 luglio 2005)

”

ti nel momento in cui si perfeziona la notifica, ovvero quando l'intimazione viene portata a conoscenza del destinatario. Come primo atto della riscossione coattiva, consiste in un ordine di pagamento con il quale l'ente impositore intima di pagare l'importo richiesto entro un preciso arco di tempo, pena gli atti esecutivi. Se la somma da recuperare è un tributo, il contribuente dovrà ottemperare o impugnare entro 60 giorni, se invece si tratta di un'entrata avente natura diversa, il termine intimato è di 30 giorni. Previsto, infine, che l'ingiunzione sia vidimata e resa esecutiva dal funzionario responsabile del servizio.

La sentenza 15617 solleva il problema dei termini per la riscossione delle entrate. Proprio la Cassazione ha più volte affermato che il cittadino non può essere esposto indefinitamente alle pretese del Fisco. Questo principio di civiltà giuridica, però, dovrebbe valere sempre. Sulla questione è intervenuta anche la Corte costituzionale (sentenza 280/2005) che ha auspicato un intervento del legislatore per fissare dei termini certi per la riscossione delle entrate a mezzo ruolo. Ebbene, questi termini, stabiliti dal legislatore (articolo 1, commi 5-bis e seguenti, legge 156/2005), rimangono a oggi indefiniti per la riscossione delle entrate locali.

SERGIO TROVATO

notizie in breve

CASSAZIONE

Coniugi maltrattati in famiglia anche da ex

■ Per la Cassazione si può continuare a parlare di «maltrattamenti in famiglia» anche dopo la separazione dei coniugi. Lo ha chiarito la VI sezione penale della Suprema corte, che, con la sentenza 28505/05 ha dichiarato «inammissibile» il ricorso di un ex marito. L'uomo, «separato dalla moglie» e «non più convivente», sosteneva che i maltrattamenti contro l'ex moglie non fossero «in famiglia», ma integrassero «l'ipotesi criminosa di minacce e percosse». Di contro, la Cassazione ha confermato la condanna inflitta all'ex marito dai giudici di merito.

MEDICINALI E SUPERMARKET

Fofi: apprezzamento per il no di Storace

■ La Federazione degli Ordini dei farmacisti ha espresso «pieno apprezzamento» per il no del ministro della Salute Francesco Storace alla vendita dei medicinali da banco nei supermercati. Per il presidente della Fofi Giacomo Leopardi «autorizzarne la libera vendita nei supermercati significherebbe aumentare esponenzialmente i rischi di un loro uso inappropriato». Tanto più che «i farmacisti stanno collaborando in misura sempre più estesa all'applicazione» della legge 149/05, che, ha ricordato Leopardi, ha introdotto la possibilità di scontare alcuni medicinali. L'intervento di Leopardi «fa giustizia di tante

incomprensioni tra i farmacisti e il ministro Storace», ha commentato il sottosegretario alla Salute Cesare Cursi, che si è detto certo della collaborazione di Federfarma all'applicazione della legge.

PREVIDENZA

«Cartelle pazze» Inps agli agricoltori

■ Tornano le «cartelle pazze» dell'Inps: oltre 700mila raccomandate, secondo Confagricoltura, spedite nei giorni scorsi per chiedere contributi pregressi e interrompere i termini prescizionali. Confagricoltura denuncia che nella maggior parte dei casi si tratta di somme non dovute, perché regolarmente pagate, condonate o oggetto di sgravi per avversità atmosferiche e calamità naturali. L'accusa per l'Inps è di non aver aggiornato gli estratti conto delle aziende e di aver inviato «a tappeto» le lettere.

ADOZIONI INTERNAZIONALI

Attese entro domani le richieste di rimborso

■ Domani scade il termine per presentare domanda di rimborso delle spese sostenute dalle coppie (circa 3mila) che hanno completato un'adozione internazionale nel 2004. Possono ottenere il rimborso del 50% delle spese, fino al limite massimo di 5mila euro, le coppie con un reddito fino a 29mila euro, e il rimborso del 30%, fino a 3mila euro, le coppie con un reddito fino a 70mila euro.