

La manovra
STRETTA SUL MATTONE

**Catasto. Difficile mettersi
in regola senza il condono edilizio**

**Contro l'evasione. Efficacia ridotta
dal «conflitto» tra fornitori e utenti**

Rogiti con il rischio nullità

Ma le sanzioni sulle case fantasma sono state di fatto azzerate

Angelo Busani
Saverio Fossati

Sanzioni vere e sanzioni di carta. La regolarizzazione catastale degli immobili fantasma perde le sanzioni ridotte ma, a ben guardare, perde del tutto sanzioni e imposte arretrate. In compenso vendere le case non regolarizzate potrebbe diventare quasi impossibile. E pende sempre la spada di Damocle della demolizione.

Dalla bozza del Dl diffusa ieri è infatti sparito il comma che stabiliva la riduzione a un terzo delle sanzioni e il limite a due anni degli arretrati a chi presentava la denuncia catastale. Di conseguenza si aprono due strade: entro il 31 dicembre 2010 il proprietario potrà dichiarare di aver ultimato l'immobile non più di trenta giorni prima della denuncia al catasto. Così non scattano le sanzioni e la rendita viene attribuita nei tempi: anche Ici e Irpef si cominciano a pagare solo da quel momento. Il gioco è facile, perché difficilmente il catasto avrà i mezzi per controllare che allac-

tiati ben prima di quella data. Resta, certo, il problema della regolarità urbanistica, il nodo del condono edilizio che probabilmente il Parlamento sarà chiamato a sciogliere.

C'è poi la scadenza, molto vicina, del 1° luglio: questo pur lieve differimento dell'entrata in vigore delle nuove norme che incide-

IMPOSTE AGGIRATE

Basta dichiarare che l'immobile è stato ultimato nei 30 giorni precedenti alla regolarizzazione e non scattano gli arretrati

no sulla validità di compravendite e mutui consentite di approfittare di questo periodo per sperimentare l'impatto di questa nuova disciplina sulla quotidiana prassi professionale dei notai. Occorre innanzitutto sottolineare che la nuova disciplina concerne:

a) tutti gli atti che siano da trascrivere nei Registri Im-

mobiliari, senza eccezioni; b) tutti gli atti che contengano una concessione di ipoteca; ma con la precisazione che si deve trattare di atti che abbiano a oggetto "unità immobiliari urbane" (abitative e non abitative); quindi, se sono estranei a questo discorso i terreni, non dovrebbero esserlo però i fabbricati rurali, salvo forse isolare quelli per i quali ricorrono i cosiddetti "requisiti di ruralità".

Questi atti debbono contenere, «a pena di nullità» (significa che in tal caso l'atto non è valido e quindi non produce gli effetti desiderati e che il notaio subisce una pesante sanzione disciplinare): l'identificazione catastale dei beni oggetto dell'atto; il riferimento alle planimetrie depositate in catasto; la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Inoltre, al notaio sarà vietata la stipula se non ci sarà una stretta coincidenza - in gergo si dice "allineamento" - tra le risultanze dei Registri Immobiliari e quelle del

Catasto. Quest'ultima norma sembra riferirsi anche ai terreni.

Sulla necessità dell'identificazione catastale "dei beni oggetto dell'atto non dovrebbero sorgere particolari problemi: di regola, gli atti notarili riportano i dati catastali degli immobili oggetto dell'atto e il caso di assenza dei dati è confinato a ipotesi marginali (quali la vendita di una porzione di un edificio ancora da frazionare catastalmente oppure la vendita "sulla carta" di edificio da costruire).

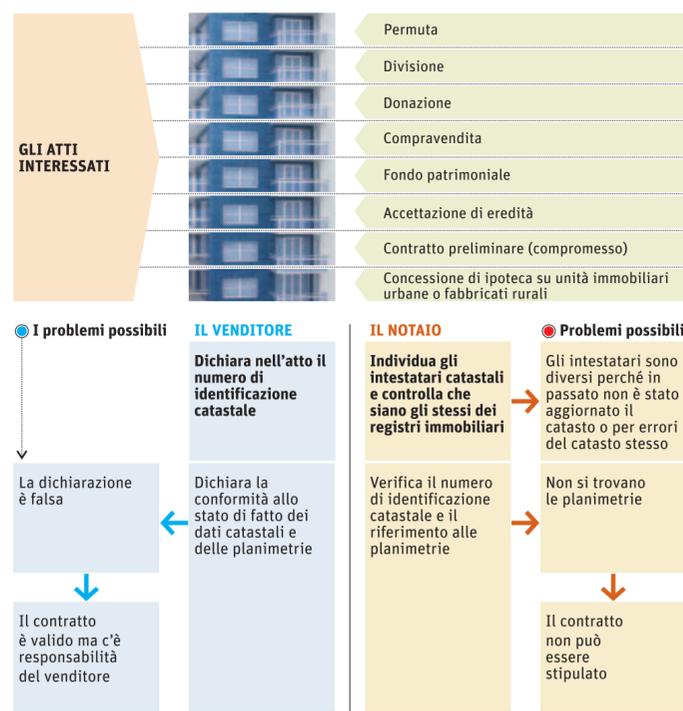
Anche «il riferimento alle planimetrie depositate in catasto» non appare un dato preoccupante, in quanto si tratta di una prassi che spesso già si utilizza. Piuttosto, diventerà probabilmente impossibile stipulare contratti aventi a oggetto immobili le cui planimetrie in Catasto non si trovino (capita talvolta per le vecchie costruzioni) oppure planimetrie incomplete.

Meno facile invece è il tema della «dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e

delle planimetrie». Se però prevarrà un'interpretazione formalistica (come accade dal 1985 per le dichiarazioni richieste dalla legge sul condono edilizio), la validità dell'atto sarà assicurata dalla esistenza di questa dichiarazione, a prescindere dalla sua veridicità; un'eventuale sua falsità impatterà non sulla validità del contratto ma sulla responsabilità contrattuale del venditore.

L'apice della complessità si raggiunge invece per la necessità dell'"allineamento". Non solo perché è quotidiano il rilievo che spesso in Catasto si rileva una difformità (per errore dell'ufficio o per incuria degli interessati) tra i nomi di coloro che sono gli effettivi titolari della proprietà (o di diritti reali) su un dato immobile e i nomi cui l'immobile medesimo è intestato in Catasto; ma anche perché vi sono casi in cui è "normale" o "inevitabile" che l'immobile oggetto di un contratto sia intestato a un soggetto diverso da quello di chi lo vende o lo concede in ipoteca.

Percorso a ostacoli



Sissi In Fiore
PASQUALE BRUNI

www.pasqualebruni.com - numero verde 800 003684 - modelli registrati

La scelta dopo le indagini della Guardia di finanza Una ritenuta in banca contro le frodi sul 36%

Erario perdente sulle ristrutturazioni

I risultati del progetto Pandora 4 (2009) della Guardia di Finanza

Regione	Indagini	Imposte dirette	Iva	Posizioni lavorative irregolari	Evasori totali
	Eseguite	Base imponibile da recuperare	Maggiore imposta constatata		
Abruzzo	18	10.687.264	994.269	1	17
Basilicata	10	4.236.606	440.242	0	6
Calabria	19	3.659.954	630.784	4	12
Campania	44	11.843.438	1.829.316	24	27
Emilia Romagna	97	25.778.023	2.945.974	4	60
Friuli Venezia Giulia	24	5.881.305	527.203	16	14
Lazio	121	31.303.619	4.866.060	50	53
Liguria	40	6.120.434	677.163	14	26
Lombardia	252	83.498.792	10.183.191	238	160
Marche	20	6.499.812	1.069.354	0	4
Molise	5	1.584.992	233.811	0	3
Piemonte	98	15.733.271	2.438.671	4	63
Puglia	52	13.570.206	2.000.856	73	35
Sardegna	15	2.487.900	414.244	8	9
Sicilia	71	19.367.709	2.446.177	15	44
Toscana	65	18.924.869	2.035.768	0	39
Trentino Alto Adige	31	10.276.838	1.307.310	26	12
Umbria	7	507.443	73.095	0	3
Valle d'Aosta	2	284.817	45.361	4	2
Veneto	54	7.463.377	850.239	15	30
Totale	1.045	279.710.669	36.009.088	496	619

Pandora quattro: dal vaso è uscito di tutto, tanto da indurre il ministero dell'Economia a inserire nella manovra un comma tutto dedicato a recuperare l'evasione delle imprese edilizie e impiantistiche. Il caso è scoppio proprio dopo le indagini a tappeto svolte dal nucleo speciale entrate della Guardia di Finanza, guidato dal colonnello Flavio Aniello.

In quattro anni di attività, partendo dai dati informativi custoditi al Centro operativo di Pescara, dove affluiscono le «comunicazioni di inizio lavori» per beneficiare della detrazione del 36% sui lavori di recupero edilizio, sono emersi migliaia di evasori totali e di lavoratori in nero, centinaia di milioni Iva evase e miliardi di base imponibile delle imposte dirette non dichiarate.

In particolare, i dati del 2009 sono sconcertanti: su 1.045 indagini su soggetti fortemente a rischio (risultati positivi ai controlli nel 95% dei casi) gli evasori totali sono 496, quasi la metà. Sembra incredibile, ma ci sono da recuperare 36 milioni di Iva e le imposte dirette su 280 milioni non dichiarati. Nel 2009 sono state inviate 447.728 «comunicazioni d'inizio lavori», per una spesa approssimativa di 4 miliardi. Il problema è che, considerando la base imponibile evasa e la percentuale media dei guada-

gni netti realizzati dalle imprese (che costituiscono poi, a grandi linee, l'imponibile da dichiarare), i compensi lordi non dichiarati probabilmente sfiorano il miliardo. E i casi scoperti dalla Gdf, nonostante siano numericamente pochi, riguardano evidentemente imprese che lavorano molto e che evadono altrettanto. Il senso generale che si può trarre da questi numeri, per quanto riguarda le imprese, è che proba-

I RISULTATI

Nel 2009 su mille soggetti considerati fiscalmente «pericolosi» gli evasori totali sono risultati quasi la metà

bilmente queste sono, in larghissima maggioranza, oneste. Ma quelle che evadono lo fanno in grande stile, su importi molto elevati e creando un notevole danno all'erario.

Le analisi su base territoriali, riportate nella tabella qui sopra, vanno giudicate attentamente: la Lombardia è al primo posto in assoluto, forse perché è anche qui che si concentrano molte delle comunicazioni di inizio lavori (che, non dimentichiamolo, sono il dato di partenza delle indagini). Certo, al Sud, dove questo strumento è

scarsamente usato, ci sono in proporzione assai meno evasori. Il che, però, non vuol dire che si evada di meno. Vuol dire invece che si parte direttamente con i lavori in nero, senza che i pagamenti siano tracciabili in alcun modo, a fronte di uno sconto forte sui compensi e una rinuncia del committente a sfruttare il 36 per cento.

Il sistema ideato nella manovra per arginare il fenomeno è abbastanza semplice e ricorda quello usato per l'evasione delle imprese che lavorano per i condomini (dove sono gli amministratori a effettuare la ritenuta del 4 per cento): inserire l'obbligo di una ritenuta d'acconto sull'importo fatturato. In questo caso, dato che i committenti sono in larga prevalenza privati, per evitare di caricarli con un nuovo adempimento, si è pensato di incaricare le banche.

Gli istituti di credito opereranno così una ritenuta del 10% sull'importo pagato dai committenti tramite bonifico (l'unico sistema ammesso per beneficiare della detrazione). In questo modo c'è almeno una parte di incasso erariale garantito e una maggiore tracciabilità del reddito dell'impresa. Nella prima stesura del decreto legge la ritenuta era stata fissata al 20 per cento.

Sa.Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA