

I bilanci delle autonomie

IL FISCO E GLI IMMOBILI

Il preventivo

Dalla base imponibile dei fabbricati emersi un gettito virtuale di 600 milioni

Doveri onerosi per gli enti locali

La mappa aggiornata delle costruzioni impone l'estensione dei servizi di rete

Case «fantasma», recuperi in salita

I Comuni devono calcolare gli arretrati e avviare l'iter per la riscossione

Gianni Trovati
MILANO

Più di 1,2 milioni di case rimmerse dalle nebbie, quasi 600 milioni di euro di maggior gettito e un tesoretto potenziale di arretrati che può arrivare a due miliardi di euro.

Per l'80% queste risorse sono targate Imu o Ici, per cui la loro prima destinazione è rappresentata dalle casse dei Comuni. Ma per i sindaci, diretti interessati, la carica del mattone ex-fantasma rappresenta più un terrore al lotto o una grana da riflettere? «È un'occasione - riflette Alessandro Cosimi, sindaco di Livorno e coordinatore delle Anci regionali - e può esserlo anche per il legislatore impegnato in queste settimane nella delega fiscale. Per coglierla, però, bisogna costruire le condizioni. Se ci sono 600 milioni di tasse evase all'anno, significa che anche la discussione sull'Imu si è giocata su un piano distorto, perché ci sono risorse aggiuntive per alleggerire il carico su chi non evade, ma per farlo bisogna porre il problema della legalità a tutti i livelli».

Partiamo dal pratico. Un sindaco che si vede riconoscere nel territorio del proprio Comune dei fabbricati sempre sfuggiti agli occhi del Catasto si trova di fronte a un bivio. Se la regolarità urbanistica è irrecuperabile, per esempio perché il fabbricato è sorto in un'area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta, manca la possibilità di agganciarsi a qualsiasi sanatoria o regolarizzazione, bisogna intimare la demolizione. Il che, naturalmente, significa andare allo scontro frontale con il proprietario e, nei molti casi in cui l'immobile abusivo rappresenta la casa dell'interessato, dover affrontare il problema del suo futuro abitativo. Se invece la regolarizzazione è possibile, bisogna farsi carico

di collegare l'immobile ai servizi a rete, dall'acqua alle utenze, che spesso non raggiungono le zone in cui si è concentrato l'abusivismo edilizio. Per un Comune a corto di fondi, da un punto di vista economico il gioco non vale la candela.

Il problema si appesantisce se si guarda alla geografia dell'abusivismo, che ovviamente si rivela più ricco quanto i territori sono più poveri. La Calabria, con 71,5 unità immobiliari ex-fantasma ogni mille abitanti, supera di 3,4 volte la media italiana e di oltre 10 volte il dato della Lombardia, mentre i 347 mila fabbricati scoperti tra Campania e Sicilia rappresentano da soli il 28% del mattone scoperto da Aosta a Capo Passero.

IL CONFINE

Tasse, sanzioni e interessi potranno spingersi cinque anni indietro rispetto al 1° gennaio successivo all'attribuzione della rendita

«In molti casi - spiega Cosimi - si è guardato a certe forme di evasione e abusivismo come a una funzione sociale, tollerata in cambio del fatto che non si fanno politiche pubbliche sulla casa. Un errore, perché l'assenza di controlli tratta allo stesso modo sia il grande abuso sia quello piccolo e a volte dettato dal bisogno».

Per avere più forza nella gestione degli immobili, che soprattutto dopo l'addio ai trasferimenti statali rappresentano la prima voce dei bilanci comunali (anche i fondi di perequazione sono alimentati dall'Imu), la parola d'ordine dei sindaci è quella del «Catasto ai Comuni». Si tratta di una battaglia ormai decennale, che si è infranta contro le resistenze delle buro-

cratie centrali ma anche contro le opposizioni di chi temeva un aumento indiscriminato della pressione fiscale sugli immobili (poi realizzato dallo Stato), ma che ora torna in campo con la delega fiscale. L'esperienza, però, insegna che questo percorso richiede molto tempo, ed è ricco di incognite. Che cosa accadrà nel frattempo?

Il potenziale degli arretrati, come accennato, è multimiliardario, ma il destino fiscale di ogni immobile dipende da molti fattori. La rendita di ogni immobile ex-fantasma entra in gioco dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è pubblicato l'elenco che la riporta. La caccia alle case sconosciute al Fisco è durata sette anni e ha conosciuto più tappe, per cui solo per gli immobili scoperti nelle prime fasi le richieste di tasse arretrate, sanzioni e interessi potranno inoltrarsi fino ai confini della prescrizione quinquennale. La seconda variabile è rappresentata dall'utilizzo dell'immobile, perché, per esempio, nel caso delle abitazioni principali il 2008-2013 è stato un periodo di «tregua» fiscale, rotta solo dall'Imu del 2012. Se invece la casa individuata da agenzia del Territorio e Agea non è un'abitazione principale, e magari è concessa in affitto in nero, il conto sale perché alle imposte immobiliari si aggiungono quelle sui redditi, il tutto ancora una volta accompagnato da sanzioni e interessi.

Il lavoro, insomma, è appena iniziato. Il bilancio diffuso venerdì dall'agenzia delle Entrate è un consuntivo della radiografia compiuta sull'abusivismo finora sfuggito al Fisco. Per le casse pubbliche, però, si tratta solo di un preventivo ancora tutto da trasformare in maggiori entrate.

gianni.trovati@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Imposte e tasse che gravano sulla casa

a cura di Giuseppe De Benedetto



TEFA

È l'acronimo di «tributo per l'esercizio delle funzioni ambientali», che in realtà si configura come addizionale sulla Tares, destinata alle province. Il Tefa si applica in misura percentuale (dal 1 al 5 per cento) sull'importo della componente rifiuti della Tares. Il tributo per l'esercizio delle funzioni ambientali viene riscosso dai comuni e riversato alla provincia di competenza

REGISTRO (LOCAZ.)

Quando si stipula un contratto di locazione, occorre registrarlo all'Ufficio del Registro e pagare la relativa imposta (a meno che non si opti per la cedolare secca). L'imposta per i fabbricati ad uso abitativo è pari al 2 per cento del canone annuo, con un minimo di 67 euro. Chi sceglie di pagare per l'intera durata del contratto ha diritto a uno sconto

IMP. DI REGISTRO

L'imposta di registro si paga allo Stato al momento dell'acquisto dell'immobile ed è proporzionale al valore dell'immobile, secondo certi coefficienti stabiliti dallo Stato. Esistono varie aliquote variabili, a seconda che si acquisti da imprese o da privati e se l'immobile è prima o seconda casa. In assenza di agevolazioni l'imposta di registro corrisponde al 7% del valore catastale dell'immobile

PASSI CARRABILI

È la tassa che si paga al Comune per accedere dalla proprietà privata alla strada comunale con l'automobile. L'importo della tassa annuale si calcola applicando alla superficie tassabile (larghezza del passo carrabile per 1 mq convenzionale di profondità) la tariffa determinata dal comune in base alla sua classificazione, ridotta poi del 50 per cento

IMU

L'Imu si paga su tutti gli immobili esclusa l'abitazione principale (esonerata da confermare), e ha sostituito sia l'Ici, sia l'Irpef sui redditi fondiari degli immobili non locati. Per calcolare l'imposta il proprietario prende la rendita catastale rivalutata (x1,05), la moltiplica per un apposito coefficiente (160 per le abitazioni) e poi applica al risultato un'aliquota distinta a seconda della fattispecie tassabile (0,76% per i fabbricati)

SERVICE TAX

È il tributo che dal 2014 dovrebbe sostituire l'Imu e la Tares. In realtà non è ancora chiaro se ci sarà una fusione integrale tra i due tributi oppure solamente tra la quota Imu sulle abitazioni principali e la quota Tares sui servizi indivisibili. La prossima legge di stabilità dovrebbe definire il perimetro applicativo della service tax, che dovrebbe colpire sia i proprietari che gli occupanti degli immobili

CEDOLARE SECCA

La cedolare secca è l'imposta sulle locazioni che, dal 2011, ha sostituito l'Irpef sui redditi da locazione, l'imposta di registro e l'imposta di bollo. Il suo importo è pari ad un'aliquota del 21% nei contratti a canone libero e del 15% con canone concordato. È un regime di tassazione facoltativo utilizzabile solo per le locazioni ad uso abitativo non effettuate nell'esercizio di un'attività di lavoro

IPOCATASTALI

È una tassa che si paga allo Stato in seguito a vulture catastali e trascrizioni, iscrizioni e variazioni nei pubblici registri immobiliari, in proporzione ad aliquote stabilite dallo Stato. Se si acquista da un privato la prima casa, entrambe le imposte corrispondono a 168 euro. In assenza di agevolazioni l'imposta ipotecaria corrisponde al 2% del valore catastale, quella catastale è pari all'1%

TOSAP

In caso di occupazione di aree pubbliche con ponteggi o impalcature per effettuare lavori edili di pittura esterna o ristrutturazione della casa, si deve pagare un'apposita tassa, detta Tosap (Tassa occupazione spazi ed aree pubbliche) calcolata in base alla superficie occupata, al periodo dell'occupazione e alla classificazione del comune

TARES

La Tares è il nuovo tributo sui rifiuti e sui servizi che da quest'anno sostituisce i precedenti prelievi sui rifiuti (Tarsu, Tia1 e Tia). Si tratta di un tributo suddiviso in due parti: la componente rifiuti e la maggiorazione sui servizi indivisibili (30 centesimi a mq). I soggetti obbligati al pagamento della Tares sono gli occupanti degli immobili e non i proprietari

IMPOSTA DI SCOPO

L'imposta di scopo (Iscop), consente ai Comuni, e fra un po' alle province, di chiedere ai proprietari di immobili un contributo per scopi specifici (es. la realizzazione di un ponte). L'Iscop si basa sull'applicazione di un'aliquota massima dello 0,5% sulla base imponibile Imu, per massimo 10 anni. Se entro i primi 2 anni l'opera prevista non è stata iniziata, il Comune deve restituire ai contribuenti l'importo incassato

IRPEF

I redditi da locazione sono soggetti a tassazione Irpef, in base al reddito complessivo del proprietario. Lo Stato riconosce una deduzione forfettaria, del 15% fino al 31 dicembre 2012 e del 5% dal 2013. Tale deduzione rappresenta un riconoscimento a forfait delle spese da sostenere per l'unità immobiliare. Per alcune tipologie di fabbricati e per alcune località sono previste percentuali più elevate

IVA

L'Iva si paga allo Stato se si acquista l'immobile da una impresa. Esistono varie aliquote, a seconda che si acquisti come prima o seconda casa. L'aliquota a carico dell'acquirente è:

- del 4 per cento per la prima casa;
- del 10 per cento per le altre abitazioni non di lusso;
- del 22 per cento per le abitazioni di lusso

IVIE

Chi possiede un immobile all'estero deve pagare ogni anno un'imposta, detta Ivie corrispondente allo 0,76 per cento del suo valore, in concomitanza con il saldo dell'Irpef ed usando il modello Unico per dichiararla. Dall'Ivie è comunque possibile dedurre l'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile

Dopo il censimento. Le conseguenze

Negli abusi edilizi per l'immunità servono 50 anni

Giuglielmo Saporito

Privati e Comuni sono pronti a fronteggiarsi, dopo l'accatastamento (volontario o di ufficio) delle unità immobiliari. Ora, infatti, dopo gli accatastamenti si apre il diverso fronte dei rapporti con il Comune, che dovrà valutare l'esistenza o meno di un abuso edilizio. Sarà quindi l'occasione per i Comuni di aggiornare i loro archivi e quello delle varie aziende erogatrici di servizi, anche in funzione delle nuove imposte per servizi (Tares), di loro competenza. Ma mentre l'iscrizione al Catasto è poco onerosa, avendo un contenuto di censimento fiscale, l'accertamento urbanistico può avere conseguenze serie, sia penali che amministrative, e può condurre anche all'eliminazione dei volumi abusivi non sanabili.

Sulla base delle schede catastali, i Comuni chiederanno ai privati, con una raccomandata indirizzata al proprietario catastale, un incontro per verificare eventuali titoli in possesso del privato. Ad esempio, il privato può essere in possesso di un titolo tacito (Dia, silenzio assenso) più o meno legittimo; oppure l'unità emersa con il rilievo aereo può essere di epoca remota (ante settembre 1967), cioè anteriore alla legge 705 che ha reso necessario un titolo edilizio anche fuori del centro abitato. Inoltre, l'unità immobiliare censita dal catasto può essere una struttura precaria, amovibile, secondo le definizioni adottate dal Dpr 380/2001 e dalle leggi regionali: strutture del genere non esigono un titolo edilizio e quindi anche se accatastate non dovrebbero dare grossi problemi urbanistici. Ma non è tutto, perché l'unità emersa dai voli Agea ed ora accatastata può essere stata realizzata da soggetti diversi dal proprietario che ha ampliato o migliorato una costruzione preesistente.

Per decidere quale comportamento adottare, occorre tener presente che i Comuni posseggono i dati dei rilievi aerei e la descrizione del bene (dimensioni e caratteristiche), inoltre hanno archivi abbastanza aggiornati, all'indomani dei condoni edilizi del 1985, 1994 e 2003. Occorre quindi una certa cautela nel dichiarare un'anzianità eccessiva dei manufatti, cioè, ad esempio, un'epoca di costruzione anteriore al settembre 1967 o alla data a decorrere dalla quale i singoli Comuni hanno richiesto un titolo edilizio per costruire (licenza o concessione) o hanno imposto un limite all'edificabilità. Una costruzione abusiva, anche se risalente nel tempo, difficilmente sfugge alle sanzioni, se vi è interesse all'eliminazione dell'abusivismo: nemmeno il decorso di 20 anni basta a consolidare la situazione (Consiglio di Stato

4470/2013), perché ne occorrono almeno 50 per essere ragionevolmente sicuri di una certa immunità (Consiglio di Stato, 3 ottobre 2013, n. 4889).

Quindi non basta, da sola, l'anzianità dei manufatti per evitare sanzioni quali la demolizione. Un ampliamento, una tettoia o una piscina realizzati anni prima sfuggono alle sanzioni penali, ma rimangono esposti a sanzioni amministrative. Queste ultime, che non cadono in prescrizione, sono la demolizione o la sanzione pecuniaria di entità tale da azzerare l'utilità del bene (doppio del valore venale attuale). Inoltre, mentre le

LE DUE CORSE

La sanzione penale colpisce l'autore dell'abuso, quelle amministrative come la demolizione seguono il bene

sanzioni penali si prescrivono in un periodo valutabile in sei anni (salvo casi più gravi di lottizzazioni o violazioni ambientali) e colpiscono il solo specifico autore dell'abuso, le sanzioni amministrative (demolizione e sanzione pecuniaria) seguono il bene e quindi colpiscono il proprietario attuale. Non basta quindi ribaltare su terzi l'attività edilizia di costruzione, perché il Comune si rivolge al proprietario attuale, che oltretutto coincide con il soggetto che avrebbe dovuto accatastare. In sintesi, l'invecchiamento artificioso o il coinvolgimento di terze persone presenta rischi (compresi quelli di falsità) e ha scarse possibilità di sfuggire alle procedure urbanistiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il ginepraio per chi non evade

Dal mattone fondi anche per le Province

Giuseppe De Benedetto

Da un recente studio di Confedilizia è emerso un aumento del tributo ambientale sulla casa, che in realtà tutti pagano senza neppure saperlo. Si tratta del tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni ambientali (Tefa) istituito con il Dlgs 504/92 che di fatto costituisce un'addizionale sulla componente rifiuti della Tares, da applicare nella misura massima del 5 per cento. La media nazionale è attualmente del 4,48% e le province hanno peraltro ancora tempo, fino al 30 novembre, dirittoccare ancora le aliquote.

Una situazione che sfugge ai

contribuenti, i quali dovranno pagare la Tares già calcolata al lordo del Tefa, senza avere la possibilità di distinguere i due valori in sede di versamento, anche perché manca il codice tributo ad hoc da inserire nel modello F24. Saranno poi i sindaci a riversare all'ente provinciale l'importo di propria spettanza.

Un sistema per lo più ignoto ai contribuenti, che si trovano ingenti a versare somme, anche insigni, senza sapere a quale titolo e a quale ente vanno poi a finire. Un sistema che non fa neppure scattare quel meccanismo di responsabilità notoriamente coniato con lo slogan «pago, vedo,

voto». Insomma, i contribuenti sono ormai alle prese con molteplici tasse sulla casa e con una serie infinita di variabili: una selva inestricabile. A partire dalle tasse sulla proprietà, come l'Imu, che dal 2012 ha sostituito l'Ici ed è tuttora un cantiere aperto tra le numerose modifiche già apportate e quelle solo annunciate. Poi ci sono i vari tributi sui trasferimenti: l'imposta di registro, l'ipocatastale e l'Iva, con aliquote differenziate ed importi applicabili a seconda del caso. Sugli affitti c'è poi il regime ordinario dell'Irpef, sostituibile dalla cedolare secca per le locazioni abitative, che in realtà ha dato scarsi risultati e si sta cercando di rendere più appetibile. In continuo movimento anche il comparto degli utilizzi degli immobili, tra la Tarsu-Tia (fino al 2012), l'attuale Tares e la futura service tax, ancora tutta da capire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La circolazione dei beni. Il problema delle irregolarità e dei vizi urbanistici

Passaggi in chiaro solo con il visto catastale

Angelo Busani

Dura vita per gli immobili «fantasma» anche sotto il profilo della loro trasferibilità, sia per compravendita che per donazione.

Bisogna però distinguere caso da caso, in quanto un conto è aver realizzato una tettoia o una piscina, altro conto è aver a che fare con un manufatto nella sua interezza da cielo a terra.

Il discorso comunque può essere concentrato sulle opere che siano rilevabili con fotografie aeree, perché questo è l'attuale caso di cronaca; quindi possiamo valutare queste situazioni senza prendere in considerazione, ad esempio, l'innalzamento del tetto per

rendere abitabile un sottotetto, il mutamento d'uso di un edificio e, in genere, tutte le opere «interne».

Il primo problema che un immobile «fantasma» incontra è quello della «regolarità» del suo accatastamento.

Infatti, in base all'articolo 29 della legge 52/1985, gli atti pubblici e le scritture private autenticate aventi a oggetto il tra-

VINCOLI FORMALI

La legge impone negli atti la conformità delle planimetrie allo stato di fatto sottoscritta dagli intestatari

sferimento di fabbricati devono contenere a pena di nullità:

- l'identificazione catastale dei beni oggetto di trasferimento (e quindi i dati numerici inerenti la loro individuazione in Catasto: almeno il foglio, il subalterno e la categoria);
- il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto (di solito questa prescrizione si adempie allegando materialmente le planimetrie al contratto, anche se non sarebbe strettamente obbligatorio);
- la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in

matéria catastale; in altri termini, si tratta di dichiarare che la realtà fattuale è conforme a quella rappresentata graficamente in Catasto e ai dati numerici che in Catasto individuano una data unità immobiliare, la sua consistenza e la sua destinazione.

Inoltre, la legge prescrive che, prima della stipula degli atti sopra indicati, il notaio deve individuare gli intestatari catastali e verificare la conformità di tale intestazione con le risultanze dei registri immobiliari. È chiaro che questa normativa sbarrerà la strada, anzitutto, alle compravendite e alle donazioni di fabbricati non accatastati. A meno di non ipotizzare

l'espedito di un contratto il quale abbia a oggetto «solo» l'area su cui insiste il manufatto, e cioè senza che sia menzionato il fabbricato, puntando sul fatto che il trasferimento del terreno trascina con sé anche le accessioni erette sul terreno stesso. Ma, in questa ipotesi, saremmo non oltre i limiti del lecito, sia sotto il profilo civilistico che sotto il profilo fiscale.

Quanto poi ai fabbricati che sono accatastati, ma in maniera difforme dal loro stato di fatto (si pensi alla villa, regolarmente iscritta in Catasto, nel cui giardino sia stata costruita una piscina, quest'ultima non

accatastata), i casi sono due: o il contratto non si fa, appunto perché impedito dalla normativa richiamata, oppure si procede alla stipula perché i contraenti si mettono d'accordo (ma è un caso che dovrebbe essere infrequente) di sfidare la legge penale - e cioè il reato di falsità ideologica del privato nel contesto di un atto pubblico, per il fatto della dichiarata conformità delle carte catastali allo stato di fatto - e di procedere alla stipula del contratto senza dire nulla al notaio circa l'esistenza della piscina non accatastata (se il notaio lo sapesse, alla stipula del contratto non si procederebbe).

Se finora si è ipotizzata una irregolarità meramente catastale, e quindi il caso di un fabbricato regolarmente costruito ma non assoggettato ad accatastamento, l'edificio è ancor più fantasmatico se, oltre

LA DATA SPARTIACQUE

Il 1° settembre 1967

Fino al 1967, in molti comuni non era richiesta la licenza edilizia per costruire gli edifici. Il cambio di passo avvenne con la legge 765/67 che introdusse l'obbligatorietà della «licenza edilizia» (diventata «concessione edilizia» con la legge 10/1977). La legge 47 del 28 febbraio 1985 (il primo grande condono edilizio) ha poi imposto che nei rogiti siano riportati gli estremi della licenza o concessione edilizia per gli edifici costruiti dopo il 1° settembre 1967. Questa legge è poi stata assorbita dal Testo unico dell'edilizia (il Dpr 380/2001) il quale ancor oggi pretende che nei rogiti vengano inseriti gli estremi dei provvedimenti abilitativi delle costruzioni

a non essere denunciato in Catasto, è stato costruito in difformità, parziale o totale, o addirittura in assenza di un provvedimento abilitativo della costruzione rilasciato dal Comune competente.

In questo caso, infatti, alle «difficoltà» di contrattazione, si sommano quelle derivanti dalla legislazione urbanistica, che sancisce la nullità dei contratti di compravendita se:

- trattandosi di edifici costruiti prima del 1° settembre 1967, non riportano una dichiarazione del venditore attestante questa situazione;
- trattandosi di edifici costruiti dopo il 1° settembre 1967, non portano menzione dei provvedimenti abilitativi (licenze, autorizzazioni, concessioni, denunce di inizio attività, segnalazioni certificate di inizio attività, eccetera).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In base alle nuove norme, il condominio composto da otto inquilini ha l'obbligo di nominare un amministratore

L'ESPERTO RISPONDE
Dall'amministratore alle spese condominiali, dal riscaldamento agli spazi comuni, la guida per la vita in condominio

DA MARTEDÌ In vendita a 0,50 euro oltre al prezzo del quotidiano