

Enti locali. Con il passaggio ai municipi diventa possibile una fotografia reale e aggiornata del patrimonio immobiliare

Il Catasto punta sul territorio

Il riordino consentirà di recuperare la base imponibile finora evasa

Saverio Fossati
MILANO

Foto di famiglia per il decentramento catastale. Ieri a Milano, al convegno svoltosi a Palazzo Marino, c'erano tutti: Anci, agenzia del Territorio, Sogei, Governo e i Comuni che hanno già effettuato la sperimentazione degli anni scorsi. E tutti, a quattro giorni dalla pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale» del Dpcm che fissa le modalità del passaggio, hanno espresso parecchio ottimismo e qualche perplessità (soprattutto su risorse e passaggio di personale, che saranno oggetto di ulteriori Dpcm).

Per l'Anci l'occasione è preziosa: dimostrare che i Comuni possono essere soggetti attivi di un processo estremamente complesso quale la gestione del Catasto, sotto la sua regia (nel

Dpcm è previsto un preciso ruolo istituzionale dell'Anci nelle "cabine di regia" regionali). E preme perché all'appuntamento del 4 ottobre siano il più possibile i Comuni che sceglieranno una delle tre opzioni per l'assunzione delle funzioni. Auspicio condiviso dal sottosegretario all'Economia, Alfiero Grandi, che ha però ricordato che dopo tante insistenze per ottenere le funzioni sarebbe molto eludente se la risposta fosse scarsa. L'Anci ha ricordato che nelle sue proiezioni dovrebbero essere almeno 1.700 (con 22,5 milioni di abitanti) i Comuni che aderiranno alla prima fase (nel 2009 ci sarà un altro appello).

Il Catasto ai Comuni consentirà un riordino generale della situazione: l'integrazione della banca dati catastale, gestita da Sogei, consentirà di recuperare

l'evasione (anche quella involontaria dovuta alla mancata denuncia in Catasto delle variazioni all'immobile) ma soprattutto di ottenere l'incrocio di dati che permettano di pensare a una vera politica del territorio. Gli aspetti fiscali, ha sottolineato il sindaco di Padova, Flavio Zanon, responsabile Anci per il decentramento, non sono quelli più importanti.

E in effetti le stime sul recupero della base imponibile sono un po' contraddittorie: secondo l'Anci, per il passaggio dalla categoria catastale A/5 (ormai inesistente nella realtà) alla A/4, il gettito Ici dovrebbe salire di 50 milioni, mentre in base a un'elaborazione di Cresme Consulting su dati del Territorio, presentata da Roberto Mostacci, considerando anche la A/4 la base imponibile salirebbe di

54-55 miliardi, e l'Ici di qualche centinaio di milioni. Infine, in un esempio portato da Ennio Dina, direttore dei Servizi tributarici del Comune di Genova che ha già utilizzato lo strumento offerto dal comma 336 della Finanziaria 2005, il passaggio di categoria può fruttare circa 30 euro di gettito in più per unità immobiliare. Quantificare il futuro gettito sembra quindi complesso.

Gilberto Ricci, presidente di Sogei, è andato molto oltre, segnalando le grosse possibilità di sviluppo dell'uso dei dati catastali e illustrando un esempio concreto dell'individuazione di una categoria di pubblici esercizi (ristoranti) in una zona centrale di Roma, facendo apparire sulla mappa quelli in regola, condonati, controllati e da controllare, mettendo cioè in collegamento dati catastali, urbani-

L'anticipazione



Sul Sole-24 Ore di ieri l'indicazione che sono più di 1.700 i Comuni pronti a gestire già da novembre del 2007 le funzioni del Catasto. Con effetti prima di tutto sul fronte del recupero Ici

stico-edilizio e fiscali con estrema facilità. Il quadro potrebbe cioè essere assai più ricco di quello relativo ai soli dati identificativi e alla metratura dell'immobile, se solo si vorranno sfruttare le potenzialità di Sogei.

Mario Picardi, direttore dell'agenzia del Territorio, ha ricordato anche un altro esempio, decisamente felice dell'integrazione Catasto-Comuni, quando il Comune di Napoli ha chiesto al Catasto il riclassamento di 100 mila unità che avevano avuto un notevole incremento di valore da un fattore estrinseco, cioè il passaggio della metropolitana e di queste circa 80 mila hanno avuto una rendita maggiorata, senza che ne scaturisse un contenzioso ingestibile. Insomma, i precedenti ci sono, per poter coltivare qualche speranza.

Consolidato

Dividendi e perdite fuori dagli scambi

Luca Gaiani

Stop all'utilizzo di perdite pregresse a fronte di dividendi distribuiti nel consolidato fiscale. Con la risoluzione 160/E di ieri, l'agenzia delle Entrate afferma che la detassazione del 5% dei dividendi intercompany, pur se effettuata nella dichiarazione di gruppo, è di pertinenza della singola società che ha incassato l'utile, alla quale è dunque preclusa la compensazione di perdite fino a concorrenza dell'importo.

Nel consolidato fiscale, la controllante, per quantificare il reddito imponibile di gruppo, apporta al risultato aggregato le rettifiche previste dall'articolo 122 del Tuir: eliminazione delle plusvalenze da cessioni di beni in neutralità, ricalco degli interessi indeducibili da prorata patrimoniale e variazioni in diminuzione del residuo 5% dei dividendi distribuiti in area di consolidamento. Queste rettifiche servono per detassare importi che, nelle dichiarazioni delle società partecipanti, hanno concorso a formare il reddito trasferito al gruppo.

La disposizione può interferire con quanto stabilito dall'articolo 118, comma 2, del Tuir, secondo cui le perdite maturate dalle società partecipanti al consolidato in esercizi anteriori a quello di validità del regime non possono essere assegnate al gruppo. Applicando la norma, la società dotata di perdite può dunque ridurre, fino ad azzerarlo, il proprio reddito imponibile, il cui importo potrebbe essere influenzato da operazioni che, in base all'articolo 122, verranno detassate in capo alla consolidante.

Per impedire che attraverso le rettifiche di consolidamento potesse aggirarsi il divieto di riportare perdite, il correttivo Ires ha introdotto una norma in base alla quale la società che cede beni in neutralità non può compensare, con

perdite pregresse, la plusvalenza che sarà oggetto di variazione in diminuzione nella dichiarazione del gruppo.

Nulla è invece disposto dalla legge con riguardo alle altre due possibili rettifiche, e dunque se anche a esse si debbano applicare (come sostenuto da Assonime nella circolare 65/2005) le regole previste dal legislatore per le plusvalenze neutrali. Il dubbio nasce in particolare dal fatto che, nell'introdurre la norma sulle plusvalenze, il legislatore ha espressamente previsto una decorrenza non retroattiva (dall'esercizio 2005), lasciando intendere che, in assenza di questa disposizione, il divieto non sussisterebbe.

LA DETASSAZIONE

Lo stesso regime si applica alle plusvalenze neutrali e alla rettifica del pro rata patrimoniale

L'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 160/E/2007, aderisce all'orientamento più estensivo, precisando che il divieto di compensazione di perdite pregresse riguarda tutti i redditi che vengono annullati nella dichiarazione di consolidato, compresa la quota imponibile dei dividendi intercompany, trattandosi di rettifiche che appartengono sempre alla singola società, anche se vengono espresse nel modello di gruppo. Ad esempio, se una società del gruppo dichiara un reddito di 1.000, di cui 700 derivanti dal 5% di dividendi distribuiti da società consolidate (importo che verrà poi eliminato nel modello di gruppo), l'impresa potrà utilizzare perdite pregresse in compensazione solo per 300, trasferendo l'importo residuo di 700.

Il rapporto Ifel. Il bilancio sulle addizionali

Irpef, l'Italia divisa in due

Valentina Melis
MILANO

L'addizionale comunale Irpef nel 2007 resta invariata o diminuisce per il 41,03% dei contribuenti italiani (11.929.748), ma aumenta per il 44,28% (12.875.314). Per il 14,69% (4.271.413 di persone), invece, i municipi di appartenenza hanno deciso di non applicare l'imposta. È il quadro che emerge dal Rapporto 2007 sulla manovra finanziaria dei Comuni, redatto dall'Ifel, l'Istituto per la finanza e l'economia locale dell'Anci, che sarà presentato questa mattina a Roma (per un'anticipazione dei dati sul-

l'Ici, si veda «Il Sole-24 Ore del lunedì» di ieri).

A scegliere di lasciare invariate le aliquote del 2006, nonostante lo sblocco stabilito, dopo quattro anni, dall'ultima Finanziaria, sono quattro sindaci su 10 (in 3.552 Comuni). Questa tendenza è più accentuata nei piccoli Comuni: il 75,67% di quelli con meno di 5 mila abitanti, infatti, mantiene stabile il prelievo. Sono 2.122 le amministrazioni locali che hanno scelto di non avvalersi dell'imposta (tra questi, capoluoghi come Milano, Trento, Lecce). Un terzo dei Comuni (2.408), preme invece l'acceleratore sul prelievo

Irpef e ritocca al rialzo le aliquote 2006. Il livello medio del prelievo si attesta allo 0,462%, con punte più elevate nell'Italia centrale (0,5%) e meridionale (0,49%).

Il gettito complessivo delle addizionali Irpef comunali, per quest'anno, sarà di 2 miliardi e 354 milioni di euro. Rispetto alle entrate che la stessa imposta aveva portato nelle casse dei Comuni nel 2006 (1 miliardo e 622 milioni), l'aumento è di 732 milioni.

Il rapporto Ifel fa il punto anche sulle esenzioni per reddito deliberate da 620 Comuni, e nota che a prevedere più agevolazioni per i contribu-

Imposta invariata in 4 comuni su 10

I municipi e l'aliquota dell'addizionale Irpef

Num. comuni	% comuni	Popolazione	% popolaz.	Contribuenti	% contrib.
No aliquota					
2.122	26,19	8.690.463	14,79	4.271.413	14,69
Diminuita					
20	0,25	181.654	0,31		
Invariata				11.929.748	41,03
3.552	43,84	24.908.213	42,40		
Aumentata					
2.408	29,72	24.971.381	42,50	12.875.314	44,28
Totale Comuni					
8.102	100	58.751.711	100	29.076.475	100

Fonte: Ifel

ti sono i sindaci di Emilia-Romagna, Lombardia e Toscana, le regioni che hanno mediamente aumentato le aliquote più delle altre. Le esenzioni "valgono" una riduzione del gettito delle addizionali pari a 28,7 milioni.

Un capitolo del rapporto Ifel è dedicato poi all'indebitamento delle amministrazioni pubbliche: quello dei Comuni si è mantenuto pressoché costante, passando da 2,9 miliardi del 2005 a 3,03 miliardi del 2006. Il peggioramento maggiore si registra nelle amministrazioni regionali che passano da un saldo positivo, nel 2005, di 144 milioni a un indebitamento di 6,2 miliardi. A livello centrale, poi, l'indebitamento è passato dai 53,7 miliardi del 2005 a 57,7 miliardi nel 2006.

L'effetto delle compensazioni in F24

L'eccedenza Ici a carico dei Comuni

Luigi Lovecchio

L'agenzia delle Entrate, in assenza di contrarie pattuizioni convenzionali, non è tenuta a verificare la correttezza dei versamenti eseguiti dai contribuenti, ai fini Ici, utilizzando il modello F24. Così, eventuali eccedenze di importi versati a tale titolo mediante compensazione con crediti Iva non devono essere riversati dal Comune all'Agenzia, ma dovranno essere restituiti direttamente dall'ente locale al contribuente. La precisazione è contenuta nella risoluzione 159/E di ieri.

Il caso

La questione riguardava un versamento Ici relativo al 2006, prima cioè che diventasse operativa l'utilizzazione generalizzata del modello F24, prevista nell'articolo 37, comma 55, del Dl 223/06. Nella situazione precedentemente in vigore, la possibilità per i Comuni di avvalersi di questa mo-

dalità di pagamento era subordinata alla sottoscrizione di una convenzione "standard" con le Entrate. Si ritiene, tuttavia, che le conclusioni raggiunte nella risoluzione conservino tuttora validità. Il caso sottoposto all'Agenzia era relativo a un contribuente che aveva effettuato un pagamento a titolo di Ici utilizzando per intero il credito Iva vantato per oltre 150 mila euro. Il problema era che, come confermato dal contribuente, l'effettivo debito per il tributo comunale risultava certamente di importo inferiore al credito compensato. Da qui la richiesta di chiarimenti su come effettuare la restituzione dell'eccedenza. Nella domanda del Comune si ipotizzava un riaccredito di somme da parte dell'ente locale, in favore dell'Agenzia, per ripristinare parzialmente l'originaria posizione creditoria del contribuente nei confronti dell'Erario.

La risposta dell'Agenzia

Il documento prende le mosse dall'esame della convenzione con il Comune. Nella pattuizione è previsto che l'Agenzia non assume alcun impegno per quanto riguarda la verifica della correttezza dei pagamenti eseguiti né in sede di assistenza al contribuente nella compilazione del modello F24. La risoluzione osserva che il rapporto che lega i soggetti interessati è riconducibile nell'ambito della delegazione di pagamento prevista dall'articolo 1269 del Codice civile. Il delegante (contribuente) ordina al delegato (Agenzia) di estinguere il suo debito nei confronti del delegatario (Comune). In sostanza, nei rapporti tra contribuente e Agenzia, il modello F24 assolve alla mera funzione di modalità di pagamento di crediti di terzi. L'amministrazione finanziaria provvede a versare sul conto del Comune la somma indicata dal contribuente. Si deduce che l'avvenuto utilizzo integrale del credito Iva comporta la definitiva estinzione del credito. L'eventuale indebito si risolve in un pagamento di Ici eccedente il dovuto, che, in quanto tale, deve essere restituito direttamente dal Comune al contribuente.

Locazioni abusive. Le indicazioni delle Entrate

Indennità a prelievo variabile

Angelo Busani

Le indennità di occupazione senza titolo (in sostanza, i pagamenti che effettua l'inquilino al proprietario dell'immobile non correlati all'adempimento di un contratto di locazione) possono essere assimilate, in alcuni casi, a un risarcimento del danno patito dal proprietario e, in altri casi, a un canone di locazione. Ai fini dell'imposta di registro quindi vanno conseguentemente tassate, con l'applicazione dell'aliquota propria delle locazioni (il 2%) o con l'applicazione dell'aliquota residuale del 3 per cento. È l'opinione formulata dalle Entrate nella circolare 43/E del 9 luglio 2007.

Il pagamento di queste in-

dennità scatta essenzialmente in due ipotesi:

- può essere un pagamento di natura risarcitoria, nel caso dell'occupazione di un appartamento dopo la scadenza del contratto di locazione da parte dell'ex inquilino, il quale perciò diviene il destinatario di un'azione giudiziale del proprietario per la restituzione dell'immobile;

- può essere invece un pagamento effettuato a fronte dell'occupazione di un appartamento non suffragato dalla stipula di un contratto di locazione oppure posteriormente alla scadenza del contratto, con il consenso, in entrambi i casi, del proprietario, il quale non si

oppone all'occupazione dell'appartamento, anzi la consente o la tollera, e che quindi non promuove azioni giudiziarie per il rilascio.

Nel primo caso, all'indennità corrisposta va applicata l'imposta di registro nella misura del 3%, secondo l'articolo 9 della parte prima della tariffa allegata al Dpr 131/86, norma residuale di tassazione degli atti che hanno per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale non altrimenti tassati. Nel secondo caso, è inevitabile assimilare le indennità versate al corrispettivo pattuito per un contratto di locazione, con conseguente applicazione dell'aliquota del 2% sui pagamenti effettuati.

UN TEMPO LE FAVOLE SI RACCONTAVANO. OGGI SI PRENOTANO.

Le capitali del Baltico, i fiordi norvegesi e la Scozia come non li avete mai visti. Costa Magica e Costa Atlantica: due straordinari punti di vista per scoprire un Nord Europa da favola. Quest'estate prenotate la vostra crociera da fiaba. Con noi i ragazzi viaggiano gratis.

COSTA MAGICA - 7 giorni

Partenza dall'Italia per Copenaghen verso Tallinn, San Pietroburgo, Helsinki, Stoccolma.
22 luglio, 19 agosto, 2 e 9 settembre

Partenza dall'Italia per Copenaghen verso Flam, Hellesylt, Geiranger, Bergen, Kristiansand, Oslo.
29 luglio e 26 agosto

COSTA ATLANTICA - 11 giorni

Partenza dall'Italia per Amsterdam verso Copenaghen, Stoccolma, Helsinki, San Pietroburgo, Tallinn, Bornholm.
22 luglio

Partenza dall'Italia per Amsterdam verso Geiranger, Hellesylt, Amdalsnes, Olden, Flam, Bergen, Lerwick, Invergordon, Dover/Londra.
14 agosto

La tariffa PrenotaSubito ha una disponibilità limitata. Chiedi il Miglior Prezzo in Agenzia di Viaggi. Prezzi per persona in cabina doppia, escluse tasse portuali (euro 110 / 120) e quota di servizio. I ragazzi fino a 18 anni (massimo 2) in cabina con i genitori pagano solo volo, tasse portuali, quota di servizio e assicurazione ad eccezione delle partenze di 22, 29 luglio, 19 e 26 agosto in cui pagano la quota da catalogo.

www.costa.it

Numero Verde **800-532853**