

Compravendite. Per gli atti traslativi occorre la conformità tra stato di fatto e documentazione

Rogiti e catasto a regola d'arte

La consapevolezza del fisco che una rilevante fetta del patrimonio immobiliare esistente sul territorio nazionale non sia correttamente o per nulla registrato dal catasto - con la conseguenza di una corrispondente evasione dei tributi che hanno il loro presupposto nell'accatastamento degli immobili - è testimoniata dalle drastiche misure adottate di recente dal legislatore:

- la incommerciabilità dei fabbricati non in regola con il catasto (articolo 19, comma 14, Dl 78/2010, convertito in legge 122/2010);
- la possibilità di regolarizzare l'accatastamento dei fabbricati fino al 31 marzo prossimo (articolo 19, comma 8, Dl 78/2010): si tratta sia di quelli mai dichiarati in catasto, così come dei fabbricati già accatastati sui quali sono state apportate variazioni non denunciate e dei fabbricati risultanti al catasto terreni che però hanno perduto i requisiti di ruralità.

La regolarità catastale

La norma circa la regolarità catastale dei fabbricati oggetto di compravendita dispone, nel caso di atti traslativi della proprietà o di altro diritto reale concernente beni immobili, che deve sussistere la cosiddetta «doppia conformità» degli edifici, e cioè:

- ① la "conformità oggettiva", vale a dire, tra lo stato di fatto e la sua rappresentazione catastale (grafica e alfanumerica);

- ② la "conformità soggettiva", vale a dire, tra l'intestazione in catasto e quella risultante dai registri immobiliari.

Gli atti coinvolti

La norma in esame individua il proprio perimetro applicativo con due riferimenti, l'uno relativo alla forma degli atti da essa interessati e l'altro relativo ai loro effetti. In particolare, essa si rivolge:

- agli atti inter vivos che siano stipulati nella forma degli atti pubblici e delle scritture private autenticate;
- agli atti aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia.

Rispetto a quest'ultimo concetto, bisogna fare alcune precisazioni:

- ① quando la norma cita gli atti «aventi ad oggetto il trasferimento ... di diritti reali su fabbricati già esistenti», si tratta dei contratti di compravendita, di permuta, di donazione, di patto di famiglia, di assegnazione ai soci, di datio in solutum, di transazione, di rendita perpetua, di rendita vitalizia, di transazione, di cessione di azienda nonché l'atto di dotazione di un trust, l'atto di confe-

rimiento nel capitale di una società, l'atto di assoggettamento alla comunione legale dei beni, l'atto di riscatto di un contratto di leasing, eccetera;

- ② circagli atti «aventi ad oggetto ... la costituzione ... di diritti reali», si tratta degli atti costitutivi dei diritti di usufrutto, uso, abitazione, proprietà superficaria, enfiteusi e servitù;
- ③ circagli atti «aventi ad oggetto ... lo scioglimento di comunione di diritti reali», si tratta essenzialmente dei contratti di divisione.

Restano fuori dal perimetro della norma in esame, per espressa previsione del legislatore, gli atti «aventi ad oggetto ... diritti reali di garanzia», e quindi l'atto costitutivo di ipoteca; nonché tutti gli atti che non comportano «il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali», e così ad esempio il contratto preliminare di compravendita immobiliare, l'atto istitutivo del fondo patrimoniale non traslativo, gli atti di fusione, scissione e trasformazione di società ed enti non societari, il contratto di locazione, eccetera.

I beni interessati

La norma in questione concerne, nel genus dei "fabbricati già esistenti" (e quindi i fabbricati ultimati), la species delle "unità immobiliari urbane". Osservando le

LE NOVITÀ

INTRASFERIBILITÀ DEGLI IMMOBILI IRREGOLARI IN CATASTO

- Atti pubblici e scritture private autenticate aventi a oggetto trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati urbani già esistenti devono contenere a pena di nullità:
- l'identificazione catastale delle unità immobiliari oggetto del contratto;
- il riferimento alle planimetrie depositate in catasto
- la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie

unità immobiliari urbane già esistenti, la norma perciò non riguarda i terreni (né quelli censiti al catasto terreni né le superfici accatastate nel catasto fabbricati) né riguarda i fabbricati che non siano qualificabili come unità immobiliari urbane: pertanto alla norma si sottraggono, a parte le costruzioni di minima entità, tutte quelle situazioni che "possono" (ma non "debbono") formare oggetto di

iscrizione in catasto, quali ad esempio i fabbricati in corso di costruzione oppure le costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado. Infine, la norma concerne i fabbricati già rurali, ancora accatastati al catasto terreni, in assenza delle condizioni che permettono di qualificarli come fabbricati rurali.

Il contenuto dei contratti

La nuova norma dispone che gli atti citati in precedenza devono contenere, a pena di nullità:

- la menzione della «identificazione catastale» delle «unità immobiliari urbane» oggetto del contratto, e cioè che in atto siano riportati i dati che consentono di individuare l'unità immobiliare in questione sotto il profilo dei suoi riferimenti catastali;
- il «riferimento alle planimetrie depositate in catasto», e cioè la menzione del fatto che i dati di identificazione catastale, di cui sopra, sono quelli "riferiti" alle planimetrie che in catasto raffigurano i beni oggetto del contratto;
- la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Angelo Busani
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Agevolazioni

Lo sconto del 55% guadagna altri 12 mesi

È stata prorogata di un anno - fino al 31 dicembre 2011 - la detrazione del 55% prevista dalla legge 296/2006 per diversi interventi di riqualificazione energetica. La proroga è contenuta nell'articolo 1, comma 48, della legge 220/2010. Gli interventi agevolati sono:

- ① quelli finalizzati alla riqualificazione energetica di edifici, che raggiungano i parametri imposti dalla normativa (la detrazione arriva fino a 100mila euro);
- ② quelli riguardanti strutture opache verticali e orizzontali e finestre compressive di infissi (la detrazione arriva al massimo a 60mila euro);
- ③ l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (fino a 60mila euro di detrazione);
- ④ la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti a condensazione o impianti dotati di pompe di calore e impianti geotermici a bassa entalpia (fino a 30mila euro).

Per le spese sostenute nel 2011, la detrazione dovrà essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, mentre per le spese sostenute nel 2010 la regola era la ripartizione in cinque rate annuali. Per le persone fisiche, vale il principio di cassa, quindi il periodo d'imposta cui imputare le spese sarà quello in cui è stato effettuato il bonifico. Per le imprese, invece, occorre utilizzare il criterio di competenza.

Fondi agricoli

L'agevolazione fiscale per gli acquisti di fondi agricoli, prima sottoposta a scadenza temporale, è stata inserita stabilmente nell'ordinamento (articolo 1, comma 41, legge 220/2001, che è intervenuto sull'articolo 2, comma 4-bis, del Dl 194/2009, convertito in legge 25/2010). L'agevolazione consiste nel fatto che, in caso di trasferimento di terreni agricoli a favore di soggetti (persone fisiche o società agricole) che abbiano la qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale iscritti nelle relative gestioni previdenziali, si applicano le imposte fisse di registro e ipotecaria e l'imposta catastale con l'aliquota dell'1% (imposta invece non dovuta se si tratta di "terreni montani").

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli immobili non registrati devono essere messi a norma entro il 31 marzo

Sanatoria con il nodo degli abusi edilizi

C'è tempo fino al 31 marzo 2011 per regolarizzare l'accatastamento dei fabbricati che non siano dichiarati in catasto o che siano dichiarati difformemente dal loro effettivo stato di fatto. La norma che concede questa possibilità è contenuta nell'articolo 19, comma 8, del Dl 78/2010, convertito in legge 122/2010. Originariamente, la scadenza era fissata al 31 dicembre 2010 ma, per effetto del Dl 225/2010 (decreto "milleproroghe") il termine è stato prorogato al 31 marzo 2011.

La possibilità di regolarizzazione concerne:

- ① i fabbricati esistenti e mai denunciati al catasto, in qualsiasi epoca la loro costruzione sia stata effettuata;
- ② i fabbricati denunciati al catasto, ma sui quali siano state effettuate modificazioni, strutturali o semplicemente d'uso, non denunciate in catasto (un'abitazione

diventa ufficio; un negozio diventa garage; un sottotetto reso abitabile; un balcone diventa veranda; un appartamento nel quale sia stato realizzato un servizio igienico in più o nel quale sia stata modificata la distribuzione dei muri interni, eccetera);

- ③ i fabbricati già rurali e come tali censiti nel catasto terreni qualora siano venute meno le condizioni che ne permettevano la qualificazione come fabbricati rurali, i quali vanno pertanto denunciati al catasto fabbricati come edifici urbani.

Molte di queste situazioni sono già note all'agenzia del Territorio, sia per effetto di rilievi fotogrammetrici sia per effetto di incrocio di dati tra la banca dati del Territorio e quella di altri enti, come quella dell'Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura) e quindi l'Agenzia - una volta scaduti i termini per la regolarizzazione - chiederà spiegazio-

ni ai soggetti intestatari delle particelle catastali interessate da questi controlli (tra l'altro, chiunque può verificare quali sono queste situazioni, irregolari o presunte tali, poiché il sito internet dell'Agenzia del Territorio contiene il loro elenco, consultabile inserendo i dati, oltre che del Comune, inerenti il foglio di mappa e la particella di cui si intende avere notizia). Va però precisato che la regolarizzazione non concerne solo i beni contenuti in questo elenco visibili su internet ma qualsiasi situazione catastale che non sia regolare.

Se non si procede a questa regolarizzazione e l'agenzia del Territorio si accorge dell'irregolarità nell'accatastamento, il censimento catastale sarà curato d'ufficio, con attribuzione ai beni interessati di una rendita catastale presunta; le spese sostenute dall'Agenzia (che si avvarrà della collaborazione degli

ordini professionali tecnici, vale a dire di ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti edili, agrari e agrotecnici) saranno addebitate ai proprietari dei beni interessati, con l'aggiunta della sanzione per omessa denuncia.

Chi effettua questa regolarizzazione dell'accatastamento deve però tenere in conto che:

- l'accatastamento provoca l'obbligo di riconsiderare quanto versato per Ici e imposte sui redditi sulla base della rendita catastale non fedele alla reale situazione di fatto, dal momento in cui vennero ultimati i lavori la cui esecuzione avrebbe dovuto provocare la loro denuncia in catasto, e ciò con effetto per i periodi d'imposta per i quali il fisco ha il potere di rettifica di quanto versato dal contribuente (ricorrendo ove possibile all'istituto del ravvedimento operoso);

■ l'accatastamento equivale a una auto-denuncia dei lavori che siano stati effettuati abusivamente, e cioè senza idoneo permesso comunale; in alcuni casi, questa situazione potrà essere sanata con un'apposita pratica di sanatoria edilizia (e ciò in particolare quando l'opera eseguita abusivamente sarebbe stata consentita dal comune se fosse stato richiesto il permesso per eseguirla). Nei casi in cui invece si tratti di lavori non sanabili, questa autodenuncia può costare cara in quanto può attivare un procedimento penale per abusivismo e può inoltre condurre a un ordine comunale di demolizione o di rimessa in pristino.

In quest'ultimo caso è facile pensare che la gravità di queste conseguenze costituirà un notevole disincentivo ad avvalersi di questa possibilità di sanatoria catastale.