

Manovra 2008. L'Agenzia del territorio chiarisce la procedura per le banche

# Ipotecche frazionate con cancellazione rapida

### Le indicazioni sulle modalità per comunicare le estinzioni

Angelo Busani

La legge finanziaria per il 2008 ha ampliato l'applicabilità del procedimento semplificato di cancellazione delle ipoteche (iscritte a garanzia dei mutui concessi da soggetti esercenti attività bancarie e finanziarie e da enti di previdenza obbligatoria) introdotto dal decreto legge 7/2007, convertito in legge 40/2007.

La Finanziaria dispone che la procedura si deve applicare anche alle ipoteche frazionate a seguito di quote di mutuo accollate dal costruttore ai vari acquirenti

(fino al 31 dicembre 2007 non era possibile: circolare Agenzia del Territorio 13/T del 20 novembre 2007); resta fermo che, se il costruttore deve vendere un appartamento nuovo, vi è il divieto di stipula (articolo 8, decreto legislativo 122/2005) qualora l'ipoteca non sia formalmente cancellata.

Altra novità della Finanziaria è che la procedura di cancellazione semplificata si deve applicare pure alle ipoteche, a garanzia di mutui bancari, iscritte su cambiali (anche qui a superamento della posizione espressa dall'Agenzia del Territorio nella circolare ministeriale 20 agosto 2007 n. 11/T).

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio 29 gennaio 2008 è stata data attuazione a tali previsioni e disciplinate le modalità di invio al conservatore dei registri immobiliari, da parte delle banche,

delle società finanziarie e degli enti di previdenza obbligatoria, delle comunicazioni relative all'estinzione delle obbligazioni derivanti da contratto di mutuo accollato a seguito di frazionamento e all'estinzione delle obbligazioni derivanti da contratto di mutuo garantito da ipoteca annotata su titoli cambiari.

Per quel che riguarda i mutui frazionati, sono previste disposizioni per assicurare la riferibilità della comunicazione alla singola quota di mutuo estinta e ai relativi immobili. In particolare, la comunicazione del creditore ipotecario alla Agenzia del Territorio sull'estinzione di una quota di mutuo accollata per frazionamento, deve contenere gli elementi identificativi della quota di mutuo estinta, desunti dall'atto di frazionamento e dalla relativa formalità di annotazione, nonché degli immobili cui la quota si riferisce con

l'indicazione, per ciascuno, della natura, del comune in cui si trova, e dei dati di identificazione catastale.

Quanto alle ipoteche cambiarie, per evitare rischi di circolazione di effetti solo apparentemente assistiti da garanzia ipotecaria, è stato previsto l'obbligo di consegnare al conservatore tutti i titoli di credito, restituiti dopo che il conservatore ha cancellato l'ipoteca, facendone menzione anche sul titolo.

Se dal 1° marzo 2008 scatterà per le banche e gli altri enti interessati l'obbligo di trasmettere le comunicazioni di estinzione dell'ipoteca agli uffici dei Registri Immobiliari per via telematica (oggi facoltativa), per le cancellazioni delle ipoteche frazionate e delle ipoteche cambiarie la trasmissione deve comunque fin da subito effettuarsi esclusivamente con modalità telematiche.

Decentramento. Candidati al distacco negli enti locali

# Catasto, la carica dei tremila

Franco Guazzone

Prendono forma le disposizioni del decreto del presidente del Consiglio dei ministri che dettano i criteri per il distacco del personale del Catasto ai comuni.

Assume così aspetti concreti il decentramento delle funzioni catastali agli enti locali, già definite dal Governo con i protocolli d'intesa del 4 giugno e 17 luglio 2007 con l'Associazione nazionale dei comuni, che hanno originato il Dcpm 14 giugno 2007.

La bozza di Dcpm definisce i criteri e le modalità di indivi-

duazione del personale dell'agenzia del Territorio, da trasferire o distaccare presso le amministrazioni comunali, che hanno richiesto in forma singola o associata la gestione delle funzioni catastali.

Premesso che il numero complessivo di dipendenti da distaccare è di 2.955 unità, fra tecnici e operatori amministrativi, saranno gli uffici provinciali a stabilire il contingente, tenendo presenti le esigenze di servizio per mantenere l'ordinario livello di efficienza, che gli uffici dovranno comunque assicurare.

Ai comuni che hanno scelto

il primo livello di funzioni non saranno assegnati tecnici, per quelli del secondo e terzo livello, invece, il contingente sarà composto da tecnici per il 32% e da personale amministrativo per il 55 per cento.

Il personale interessato dell'Agenzia, entro 15 giorni dalla pubblicazione dell'elenco dei comuni o delle loro aggregazioni presso i quali dovrà avvenire il decentramento, potrà manifestare la propria disponibilità al distacco per tre anni o al trasferimento, presso uno o più comuni.

Nel caso in cui le richieste

fossero superiori alla disponibilità, gli uffici provvederanno a stabilire una graduatoria per la scelta definitiva, mentre in caso di insufficienza, l'ufficio provvederà a individuare il personale da distaccare, in base alle quali le Direzioni regionali dell'Agenzia stileranno i decreti personali di distacco o trasferimento. Il trattamento accessorio per i distacchi sarà stabilito in tempi e con modalità successive.

Il provvedimento è andato in porto per la determinazione del sottosegretario all'Economia, Alfiero Grandi, mantenendo l'impegno promesso fin dal gennaio del 2007, al quale, però, si è sempre dichiarato contrario il rappresentante della Salfi, Sebastiano Callipo, che non ha voluto sottoscrivere la bozza.

Leasing

# Immobili riscattati con imposte all'origine

Luca Gaiani

Per gli immobili riscattati da contratti leasing, le imposte ipotecarie si applicano sempre sul prezzo originario, anche se nel frattempo il bene ha perso di valore. Lo chiarisce la risoluzione 24/E, diffusa ieri dall'agenzia delle Entrate.

Una società ha presentato un interpello per conoscere i criteri di determinazione della base imponibile delle imposte ipotecarie e catastali in sede di riscatto di fabbricati strumentali da una locazione finanziaria. Viene chiesto all'Agenzia se, in presenza di una perdita rilevante di valore dell'immobile, si possa assoggettare al tributo il valore normale del bene al momento del riscatto e non invece il costo originario sostenuto dalla società di leasing. Le Entrate ricordano preliminarmente che la manovra fiscale del 2006 ha previsto l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali del 4 per cento sui trasferimenti di fabbricati strumentali da parte di imprese, anche se assoggettati ad Iva. Per i leasing immobiliari, l'imposta viene prelevata per la metà al momento dell'acquisto da parte della società concedente e per la restante parte all'atto del riscatto, al fine di rendere omogeneo il trattamento della locazione finanziaria rispetto all'acquisto diretto. La circolare 12/E del 2007 ha chiarito che il valore da assoggettare in sede di riscatto corrisponde al prezzo pagato dalla locataria aumentato del totale dei canoni depurati della componente finanziaria. In pratica, si tratta del costo originario sostenuto dalla concedente, su cui è stato applicato il primo 2 per cento al momento di avvio del contratto.

Transazioni immobiliari

Gli oneri sulle compravendite immobiliari in Europa

Paese	Sistema normativo	Parcella su una casa del valore di:			Prezzo medio della casa	Parcella stimata per una casa media	% parcella sul prezzo medio di una casa
		100.000 euro	250.000 euro	500.000 euro			
Austria	Notaio	1.400	1.900	2.900	150.000	1.567	1,04
Belgio	Notaio	1.987	3.081	3.304	167.000	2.475	1,48
Rep. Ceca	Avvocato	850	850	850	100.000	850	0,85
Danimarca	Liberalizzato	1.513	1.513	1.513	22.743	1.513	0,68
Inghilterra/Galles	Avvocato	1.060	1.345	1.700	297.750	1.413	0,47
Finlandia	Liberalizzato	930	930	930	123.756	930	0,75
Francia	Notaio	1.423	2.949	5.493	226.630	2.711	1,20
Germania	Notaio	738	1.459	2.627	130.863	886	0,68
Grecia	Sistema ibrido	3.190	6.490	11.990	130.000	3.850	2,96
Ungheria	Sistema ibrido	2.280	2.380	3.210	100.000	1.728	1,73
Irlanda	Avvocato	1.000	2.000	4.000	303.310	2.562	0,80
<b>Italia</b>	<b>Notaio</b>	<b>2.319</b>	<b>3.245</b>	<b>4.745</b>	<b>129.532</b>	<b>2.501</b>	<b>1,93</b>
Olanda	Notaio, tariffe libere	1.056	1.153	1.849	202.000	1.122	0,56

Fonte: studio della Commissione Ue

# Confronti Ue. Costi più alti con notai e avvocati Nell'acquisto della casa la deregulation conviene

Adriana Cerretelli

BRUXELLES. Dal nostro inviato

Se, quando comprano o vendono immobili, i cittadini italiani o francesi invece di dover ricorrere ai servizi del notaio, potessero optare per il modello svedese risparmierebbero qualcosa come 191 milioni di euro all'anno.

Tale è infatti la differenza di costi tra i due diversi sistemi: il primo, latino e iper-regolamentato (notaio obbligatorio, numero chiuso per l'accesso alla professione, tariffe fisse e stretta regolamentazione del mercato) vive in quasi tutta l'Europa continentale. Il secondo è quasi il suo opposto: in Scandinavia gli agenti immobiliari forniscono anche i servizi legali, le tariffe sono negoziabili, le regole minime.

Se nel modello latino classico si fosse innestata una buona dose di liberalizzazione (tariffe libere e regolamentazione molto alleggerita) come ha fatto con la riforma del 1999 l'Olanda, i nostri cittadini avrebbero visto salire del 12%

il numero dei notai, del 22% quello dei loro dipendenti nonostante il rallentamento economico ma soprattutto avrebbero visto calare del 37,5% le spese: un risparmio da 347,64 milioni di euro.

Sono queste alcune delle cifre che emergono dallo studio, pubblicato ieri dalla Commissione Ue, sul mercato dei servizi legali collegati al settore immobiliare in 21 paesi dell'Unione, una torta da 17 miliardi di euro all'anno.

La conclusione è evidente: sono i sistemi liberalizzati quelli che offrono ai cittadini europei una scelta più ampia di servizi, a un costo minore ma non per questo di qualità inferiore. Di qui l'invito ai Governi interessati, italiano compreso, a riformare le legislazioni nazionali che limitano la concorrenza e impediscono la libera circolazione dei servizi nell'Unione.

A lanciarlo ieri è stata Nellie Kroes, il commissario Ue alla Concorrenza, sottolineando che il rapporto «fornisce

la prova economica che i sistemi iper-regolamentati non offrono il meglio ai consumatori come parcella e scelta dei servizi legali».

Lo studio commissionato da Bruxelles in sostanza smonta tutte le giustificazioni finora portate a sostegno della regolamentazione del mercato. Per esempio, si legge che i «servizi

CON LA LIBERALIZZAZIONE

Secondo uno studio diffuso dalla Commissione in Italia e Francia si potrebbero risparmiare 191 milioni all'anno

notarili nel settore immobiliare non comportano l'esercizio di pubblici poteri esentabili dalle norme del Trattato Ue», che «i diritti esclusivi dei notai non si giustificano nelle transazioni immobiliari, che sono in larga parte standardizzate». Idem per il numero chiuso e per gli onorari fissi.

TV A CURA DI LUIGI PAINI

## Scoop

SKY CINEMA MANIA 23.00

Di Woody Allen (Usa-Gb 2006), con Scarlett Johansson (nella foto): magia e misteri per una giovane giornalista di passaggio a Londra



Da non perdere

SKY CINEMA 1.21.00

Giù per il tubo, film d'animazione, Usa 2006 (84'). Lotta di classe... tra i topi! Il sorcio benestante si ritrova sbattuto nei bassifondi di "Ratropolis". Animazione da urlo.

CANALE 5 21.10

Aldo Giovanni Giacomo Anplaghd. Gli sketch che non avete mai visto: il funambolico trio propone inediti (e come sempre esilaranti) momenti comici.

RAITRE 23.45

Megalopolis. Viaggio al Cairo: la capitale egiziana, con i suoi 17 milioni di abitanti, è una delle città più grandi del mondo.

RAITRE 0.45

La Storia siamo noi. Quanti milioni di africani morirono durante l'inferno della tratta degli schiavi? Il documentario ripercorre le tappe

dell'immondo traffico, che durò per oltre tre secoli impoverendo in maniera irreversibile il continente nero.

Attualità

RAITRE 17.50

Geo & geo. Le patologie legate alla polvere: Sveva Sagromola spiega in particolare come prevenire e curare le allergie.

MARCOPOLO 21.00

Siberia, la terra addormentata. Quali ricchezze si nascondono sotto i ghiacci dell'immenso territorio siberiano?

Spettacolo

MEDIASET PREMIUM 14.00

The Good Shepherd - L'ombra del potere, di Robert De Niro, con Matt Damon, Usa 2006 (167'). Signori, questa è la Cia, la più potente agenzia di controspionaggio del mondo.

SKY CINEMA MANIA 21.00

L'arte del sogno, di Michel Gondry, con Gael Garcia Bernal, Francia-Italia 2006 (105'). La vita non va come vogliamo? Rifugiamoci nei sogni!

RETE 4 21.10

Cliffhanger - L'ultima sfida, di Renny Harlin, con Sylvester Stallone, Usa 1993 (106'). Missione sulle Montagne Rocciose: per Stallone un'occasione in più per mettere in mostra i possenti muscoli.

RAITRE 23.10

La ragazza della porta accanto, di Luke Greenfield, con Elisha Cuthbert, Usa 2004 (100'). La ragazza della porta accanto, tanto dolce e carina, è stata una... pornstar!

RETE 4 23.45

Hudson Hawk - Il mago del furto, di Michael Lehmann, con Bruce Willis, Usa 1991 (95'). Furto impossibile ai Musei Vaticani: a entrare in azione è un abilissimo ladro internazionale.

RADIO 24

## Voto Usa

16.00 Jefferson Ming

Stefano Pistolini (nella foto) commenta i risultati delle primarie in Florida



6.15 Lettere a Radio 24

6.45 Un abuso al giorno  
Commercianti fuorilegge a Roma

7.20 È la stampa bellezza

8.30 Melog

9.00 Viva voce

Il business dei rimborsi elettorali

10.00 Trovati un bravo ragazzo  
Si stava meglio quando si stava peggio

11.00 Essere e benessere

Voglia di dolce

12.00 Salvadanaio  
Le rinegoziazioni dei mutui

13.00 GR24 - Edizione Extralarge

14.00 A tempo di sport  
Calcio

15.00 Tuttifrutti  
La storia del rock

16.00 Jefferson Ming  
Il voto in Florida

17.00 Focus Economia  
La giornata economico

finanziaria

18.45 Job24

Aprire una palestra

19.15 La zanzara

Un volo sull'attualità

21.00 Jefferson Ming R

Un abuso al giorno R

22.15 Essere e benessere R

23.00 Focus Economia R

00.00 Saccheggi da R24

GR 24: all'ora

CHE STRADA FA: ai 15' e ai 45'

CHE BORSA FA: alla mezz'ora

Per le frequenze:

800-080408

Per intervenire alle trasmissioni:

800-240024

SMS 349-2386666

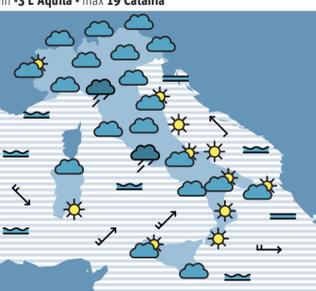
I Gr possono essere ascoltati anche su:

www.radio24.it

IL TEMPO A CURA DEL CENTRO EPSN METEO

Oggi

min -3 L'Aquila - max 19 Catania



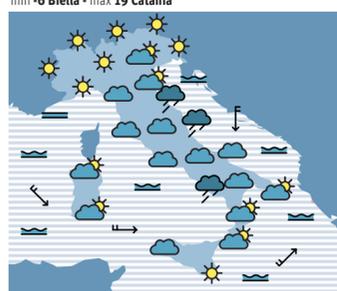
Nord: molte nubi ovunque. Qualche pioggia su Basso Piemonte, Levante Ligure, Lombardia Orientale e Alpi Orientali, dove oltre 1200 metri nevicherà. Temperature massime in lieve calo.

Centro: bello lungo le coste adriatiche. Molto nuvoloso o coperto altrove, con qualche debole pioggia su Lazio e Toscana. Venti per lo più deboli.

Sud e isole: un po' di nuvole su Campania, Sicilia Meridionale e nord della Sardegna; prevalenza di cielo sereno sulle altre regioni.

Domani

min -6 Biella - max 19 Catania



Nord: ampie schiarite al pomeriggio. Al mattino ancora deboli piogge su Veneto, Venezia Giulia, Emilia e Romagna; neve sull'Appennino oltre 1200 metri. Massime in rialzo al Nordovest.

Centro: nuvole su tutte le regioni, con piogge deboli e isolate su Umbria, Marche e Abruzzo; qualche nevicata sull'Appennino Abruzzese oltre 1200 metri.

Sud e isole: prevalenza di cielo sereno o poco nuvoloso su Sardegna, Sicilia e Calabria. Molte nubi altrove, con deboli piogge su Campania e Puglia.

Temperature

Italia	OGGI	DOMANI	Bratislava	0 8	-1 7	Praga	-1 8	-3 6
Ancona	0 15	5 10	Bruxelles	0 9	1 11	Stoccolma	-1 6	-3 4
Bari	2 16	3 13	Bucarest	-1 6	-1 8	Tirana	5 12	6 11
Bologna	3 10	4 9	Budapest	-3 7	-5 5	Vienna	0 8	-3 6
Cagliari	2 18	4 16	Copenaghen	3 8	3 6	Zurigo	1 6	-4 1
Firenze	4 13	5 11	Dubino	5 11	4 11	Mondo		
Genova	10 13	8 14	Francoforte	-1 8	-2 6	Casablanca	15 21	14 22
Milano	5 10	4 14	Ginevra	-1 3	-6 0	Hong Kong	15 21	16 22
Napoli	8 17	9 15	Helsinki	-4 4	-6 2	Il Cairo	6 14	5 15
Palermo	11 17	12 15	Istanbul	-3 5	* 0 7	Johannesburg	11 26	11 30
Roma	0 12	4 11	Kiev	-4 2	0 4	Los Angeles	7 15	6 14
Torino	3 10	* -1 6	Lisbona	9 17	9 17	New Delhi	7 19	7 20
Venezia	4 10	6 12	Londra	3 11	2 10	New York	-4 9	5 13
Europa			Lubiana	-1 10	0 7	Rio de Janeiro	20 22	20 26
Amsterdam	8 10	8 10	Madrid	7 17	6 16	Sidney	19 30	21 31
Atene	1 12	5 14	Mosca	-9 -3	-3 1	Singapore	23 31	23 31
Belgrado	0 7	4 8	Oslo	-5 3	-6 3	Tel Aviv	7 14	5 13
Berlino	5 10	3 7	Parigi	1 10	1 13	Tokyo	0 8	-2 6

**English24.**  
Tieni allenato il tuo inglese.

English24. Magazine e CD, in edicola ogni mese a 5,90 € con Il Sole 24 ORE.

Abbonarsi conviene. Un anno al prezzo speciale di 59€ invece di 70,80€. Compila la cartolina che trovi su English24 oppure vai sul sito Internet [www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com)

RADIO 24  
LA PASSIONE SI SENTI  
Every Saturday at 7.15 PM

www.ilssole24ore.com

Gruppo IL SOLE 24 ORE  
La cultura dei fatti.

**prolife 10**

10 CEPPI  
10 MILIARDI  
di fermenti in 1 flaconcino

Riequilibra la FLORA INTESTINALE dopo terapia antibiotica

Zeta Farmaceutici

IN FARMACIA