

Informazione. Non serve la registrazione per il sito privo di aiuti pubblici **Pag. 25**

Corte dei conti. Censurate le deroghe della Protezione civile su Pompei **Pag. 25**

Guida alla manovra. In edicola da domani

Previdenza. Tempi più rapidi per la riscossione dei crediti Inps **Pag. 27**

Mercoledì 11 Agosto 2010

www.ilssole24ore.com/norme

Agenzia del Territorio. Le novità della manovra sulle vendite si applicano agli edifici censiti

Rogito difficile in portineria

Al Catasto l'immobile deve risultare intestato a tutti i condòmini

Angelo Busani

Le unità immobiliari condominiali sono l'argomento di maggior interesse trattato nella seconda circolare (la n. 3, prot. n. 42436 del 10 agosto 2010) che l'Agenzia del Territorio dedica al Dl 78/2010, convertito in legge 122/2010, il quale ha tra l'altro introdotto nuove regole formali per la validità dei contratti immobiliari relative alla situazione catastale dei beni oggetto di detti contratti (egregi commentate dal Territorio nella circolare n. 2 del 9 luglio scorso).

Tralasciando ogni riflessione sul punto che il parere dell'Agenzia sull'interpretazione di norme civilistiche ha un valore relativo (specie se si è al cospetto della sanzione della nullità), è utile comunque notare che per il Territorio la nuova normativa:

a) non si applica ai cosiddetti "beni comuni non censibili" (per il fatto che non si tratta di unità im-

Ne consegue che per realizzare la de-condominializzazione di un "bene comune censito", esso deve essere preventivamente intestato in Catasto a tutti i condòmini (a ciascuno di essi in ragione del proprio diritto di appartenenza) e correttamente raffigurato in una corrispondente planimetria; e pure dovrebbe conseguire che, invece, nel periodo in cui detto bene rimane di proprietà dei condòmini, pro quota millesimale, non debbano invece essere volutarati i cambi di intestazione di dette quote che avvengono ex lege. Quest'ultima affermazione merita però il condizionale (la prassi professionale insegna che la farraginosità dell'intestazione di questi "beni comuni censiti" è all'ordine del giorno), anche se essa pare suffragata dal passaggio della circolare ove si afferma che «si rende necessaria anche la relativa registrazione con una specifica intestazione, in luogo della partita speciale, per tenere in debita evidenza i diritti e le quote vantati da ciascun soggetto».

L'Agenzia comunque non spiega l'affermata esclusione dei "beni comuni censibili" dal perimetro applicativo del Dl 78/2010, dandola un po' per scontata. Trattandosi però di un problema di nullità è preferibile che una giustificazione vi sia: una soluzione accettabile potrebbe essere quella di focalizzare l'attenzione sul rilievo che i millesimi di proprietà delle unità condominiali censite, come già detto, passano di titolarità del nuovo condòmino in coincidenza con l'acquisto da parte di quest'ultimo della unità immobiliare di sua proprietà esclusiva e quindi sulla considerazione che quest'ultimo l'acquisto "oggettivo" del rogito (e non quello delle quote millesimali), in quanto la traslazione dei millesimi inerenti il bene condominiale censito è un mero effetto "automatico", e cioè avviene ex lege anche nel silenzio del contratto. La conseguenza sarebbe dunque l'impossibilità dell'applicazione a un effetto ex lege di una normativa evidentemente mirata ad essere invece applicata solo in occasione di effetti giuridici provocati da un'espressione di volontà in tal senso.

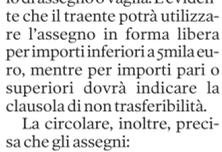
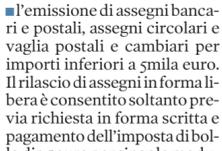
L'ESCLUSIONE

La legge 122/2010 non si applica alle unità immobiliari che non producono reddito come ballatoi o depositi

mobiliari suscettibili di produrre reddito), vale a dire quelle parti condominiali che, seppur identificate con un numero di subalterno, non sono suscettibili di produrre reddito (l'area di pertinenza, le scale, i ballatoi, i locali caldaia, deposito cicli, immondezzaio, eccetera);

b) si applicherebbe invece ai "beni comuni censiti" (tipico è il caso dell'alloggio del portiere), ma nel solo caso in cui i beni siano oggetto di autonomo atto dispositivo (in sostanza, quando i condòmini vendano ad uno di loro o a un soggetto terzo, sottraendoli quindi alla proprietà condominiale); viceversa, essa non si applicherebbe con riguardo al caso che le quote millesimali su questi "beni comuni censiti" siano oggetto di trasferimento ex lege, per il fatto che esse siano "trascinate" in automatico dalla vendita di una unità immobiliare di titolarità individuale facente parte dell'edificio condominiale.

Cosa cambia



La strategia dell'agenzia per l'emersione del mattone

La vicenda delle case fantasma prende le mosse dal decreto legge omnibus (il 226/2006): con l'aiuto dell'Agea (l'Agenzia per le erogazioni all'agricoltura) e delle foto aeree, sovrapposte alle mappe, sono state fatte emergere le costruzioni non risultanti al Catasto. Poi sono state individuate le "particelle" sulle quali risultavano anomalie di mappa e il relativo elenco è stato inviato a ogni singolo comune. A tutti i proprietari, infine, dopo una verifica, è stata inviata una comunicazione con l'invito ad accatastare l'immobile, ormai ex fantasma. Sono emersi 2 milioni di fabbricati da regolarizzare

Entro il 31 dicembre 2010 la regolarizzazione

Il meccanismo stabilito dal Dl 78/2010 funziona sulla base dell'indagine che l'agenzia del Territorio sta ormai concludendo (il nuovo termine è il 30 settembre 2010). Entro il 31 dicembre 2010 i titolari di diritti reali (proprietari, usuari, usufruttuari, per citare le situazioni più comuni) dovranno fare la dichiarazione di aggiornamento catastale per gli edifici e per gli interventi che abbiano comportato una modifica di consistenza (cioè il numero dei vani) o di destinazione d'uso, e che non risultano in Catasto

Verande chiuse, ampliamenti e nuove costruzioni

La casistica delle variazioni da segnalare al Catasto è enorme, tuttavia la circolare 2/2010 e quella di ieri, la 3/2010, hanno chiarito un aspetto importante: il principio di base da seguire è quello del cambiamento della «consistenza», cioè del numero dei vani, conseguente alla variazione. Anche molti lavori che non ampliano la superficie, come la creazione di un nuovo bagno o la chiusura di una veranda, infatti, sono considerati come vani o porzioni di vano in più. E vanno quindi segnalati per l'attribuzione della nuova rendita catastale

Le eccezioni alla regola: variazioni da non comunicare

Non devono essere segnalati al catasto: le particelle censite al catasto terreni; i fabbricati rurali, censiti al catasto terreni, che non abbiano subito variazioni, né perso i requisiti oggettivi e soggettivi per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali; i fabbricati iscritti in catasto come «unità collabenti» (e cioè gli edifici diroccati), in quanto non più abitabili o servibili all'uso cui sono destinati; i fabbricati iscritti in catasto come «in corso di costruzione» o «in corso di definizione», sempre che non siano stati ultimati o definiti; gli spostamenti di pareti interne (che non creino nuovi vani)

Il nodo di rogiti e affitti «allineati» ai dati degli uffici

Dal 1° luglio come stabilisce il Dl 78/2010, occorre indicare i dati catastali nella «richiesta di registrazione» dei seguenti contratti, verbali o scritti: locazione o affitto; cessione, risoluzione o proroga, anche tacita di questi contratti di locazione e affitto. Per i rogiti le cose sono ancora più complesse, dato che i dati dei pubblici registri immobiliari e quelli del catasto andrebbero «allineati»; e il venditore deve quindi dichiarare la conformità della mappa alla situazione reale, tranne le variazioni lievi e le eccezioni previste dalle norme catastali

Beni comuni accatastati solo al momento della vendita

Il caso più importante affrontato nella circolare 3/2010 è quello dei beni comuni condominiali censiti (tipico è il caso dell'alloggio del portiere): vanno accatastati solo nel solo caso in cui siano oggetto di autonomo atto dispositivo (in sostanza, quando i condòmini li vendano ad uno di loro o a un soggetto terzo, sottraendoli quindi alla proprietà condominiale). Ma non scatta l'obbligo quando le quote millesimali su questi beni comuni censiti siano oggetto di trasferimento per il fatto che esse siano "trascinate" in automatico dalla vendita di una singola unità immobiliare

INTERVISTA

Antonio Favrin Venezia

L'Irap colpisce il lavoro È un'imposta antisociale

MILANO

«Il vero problema per le imprese è l'Irap». Non ha dubbi l'ex presidente di Confindustria di Venezia, Antonio Favrin. Anche se l'aliquota dell'Ires è elevata, afferma l'industriale veneto, non è questo punto dolente. E neanche il non sempre facile rapporto delle imprese con l'amministrazione, che pure crea qualche preoccupazione. È invece l'Irap il punto su cui Favrin si concentra, a commento dei dati di Mediobanca (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri) sul carico fiscale per le imprese.

La ricerca di Mediobanca evidenzia un carico fiscale che a volte può essere rilevante anche in tempo di crisi, anche per il peso dell'Irap? L'Irap è una vera e propria imposta antisociale, perché colpisce chi investe nel lavoro e attraverso la contribuzione sociale migliora le condizioni di tutti. E infatti in questo periodo si parla di una timida ripresa, ma l'occupazione non au-



Antonio Favrin

«Il prelievo regionale è incompatibile con la congiuntura economica attuale»

menta. L'Irap in questa situazione è insostenibile.

Ma lo è mai stata? Quando era stata istituita eravamo in un periodo brillante dal punto di vista economico e in fondo il lavoro costituiva anche una risorsa scarsa. Per questo motivo l'Irap pote-

va essere, se non giustificabile, almeno comprensibile. Adesso non è più neanche comprensibile. Bisogna passare ad altre forme di prelievo.

Con cosa potrebbe essere sostituita?

Innanzitutto occorrerebbe che lo stato cominciasse a spendere bene i soldi dei cittadini, prima ancora che pensare come sostituire un'imposta. Poi si potrebbe spalmare su altre voci di bilancio.

A parte l'Irap, quali sono le altre priorità fiscali da risolvere?

C'è una questione di aliquote: quelle italiane dell'imposta societaria sono tra le più alte in Europa. C'è anche una questione di semplificazione. Negli Usa quando se si pagano le imposte in eccesso in 15 giorni l'amministrazione restituisce quanto non dovuto. È un incentivo a non sbagliare, mentre in Italia avviene esattamente l'opposto.

An.Cr.

INTERVISTA

Ivan Lo Bello Sicilia

Da ridurre il carico fiscale su imprese e dipendenti

MILANO

Da nord a sud resta l'Irap la meno amata dagli italiani. Del resto tra le tasse è difficile trovare la più amata. E così anche Ivan Lo Bello, presidente di Confindustria Sicilia, come il suo collega trevigiano (si veda l'articolo in alto) segnala al primo punto come problema fiscale per le imprese l'imposta regionale. Ma auspica anche una riduzione complessiva del prelievo su lavoro e imprese, oltre che un deciso abbattimento dei livelli attuali di evasione fiscale: «insostenibili economicamente e moralmente».

Il prelievo per le imprese può arrivare veramente all'80 per cento?

Sì. Anzi in alcuni casi può anche superare questo livello. Questo effetto è dovuto in gran parte all'Irap e alla sua pesante incidenza sul costo del lavoro, visto che le imprese italiane hanno una larga base occupazionale. È chiaro che è difficile immaginare una riduzione adesso



Ivan Lo Bello

«L'evasione fiscale è a livelli non tollerabili economicamente e moralmente»

dell'imposta, ma il governo ha più volte segnalato le incongruenze dell'Irap perciò quando ci sarà disponibilità economica occorrerà ridurre il prelievo. Basta il taglio dell'Irap?

Oltre all'intervento sull'Irap occorre abbattere le imposte sul lavoro e sulle imprese. In Italia

c'è un costo del lavoro troppo alto e i lavoratori percepiscono invece gli stipendi più bassi di molti altri paesi in Europa. La leva fiscale se interviene su questi punti può fare moltissimo per incentivare la crescita.

Cosa occorre fare per ridurre le aliquote?

È vero che in passato i rapporti tra fisco e contribuenti è stato spesso difficile, ma ora occorre mettere mano a un vero e proprio patto fiscale, perché in Italia si sono raggiunti picchi di evasione non sostenibili né economicamente né moralmente. Anzi l'emersione dell'evasione dovrebbe portare a una riduzione del prelievo fiscale, destinando anche una parte dei proventi della lotta all'evasione per abbassare le aliquote. Soprattutto, come dicevo, su imprese e lavoratori dipendenti. Si realizzerrebbe in questo modo un motore formidabile per la ripresa della crescita economica.

An.Cr.

Antiriciclaggio. Il ministero dell'Economia sui pagamenti in contanti

Assegni liberi sotto i 5mila euro

Vincenzo D'Andò

Renzo Parisotto

Ai fini della normativa antiriciclaggio, non saranno applicate sanzioni per le violazioni che riguardano operazioni di valore compreso tra 5mila e 12.500 euro e che hanno per oggetto il trasferimento di contanti, libretti al portatore e assegni effettuati tra il 31 maggio 2010 (data di entrata in vigore del decreto legge 78/2010, la cosiddetta manovra d'estate) e il 15 giugno 2010. È questo uno dei chiarimenti contenuti nella circolare 281178 emessa nei giorni scorsi dal ministero dell'Economia e delle finanze che ha per oggetto le misure introdotte dall'articolo 20 del Dl 78/2010, convertito dalla legge 122/2010, in materia di normativa antiriciclaggio.

La modifica è stata introdotta dal Senato in sede di conversione del decreto legge e, più

in particolare, all'articolo 20 che ha innovato il decreto legislativo 231/2007) di «Attuazione della direttiva 2005/60/Ce concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/Ce che ne reca misure di esecuzione» e ciò per non penalizzare eventuali titoli emessi nelle more del nuovo provvedimento e in corso di estinzione.

La circolare dell'Economia evidenzia che è consentito: ■ il trasferimento di contanti e titoli al portatore tra soggetti diversi solamente quando il valore oggetto del trasferimento è inferiore a 5mila euro. Non sono consentiti i trasferimenti, di importo inferiore a quella soglia, quando sono artificialmente frazionati allo scopo di eludere la legge;

■ l'emissione di assegni bancari e postali, assegni circolari e vaglia postali e cambiali per importi inferiori a 5mila euro. Il rilascio di assegni in forma libera è consentito soltanto previa richiesta in forma scritta e pagamento dell'imposta di bollo di 1,5 euro per singolo modulo di assegno o vaglia. È evidente che il traente potrà utilizzare l'assegno in forma libera per importi inferiori a 5mila euro, mentre per importi pari o superiori dovrà indicare la clausola di non trasferibilità.

La circolare, inoltre, precisa che gli assegni:

■ utilizzati, anche per la mede-

■ NIENTE SANZIONI

Per le violazioni commesse dal 31 maggio al 15 giugno scatta la moratoria prevista dalla legge

simile transazione, non sono cumulabili ai fini del calcolo dell'importo totale del trasferimento. La soglia è intesa soltanto per il singolo assegno; ■ pari o superiori a 5mila euro devono recare l'indicazione del nome o della ragione sociale del beneficiario e la clausola di non trasferibilità; ■ all'ordine del traente (i cosiddetti assegni «a me medesimo») non possono circolare, qualunque sia l'importo. L'unico utilizzo possibile è la girata per l'incasso allo stesso nome del traente/beneficiario.

Il saldo dei libretti al portatore in circolazione deve essere inferiore a 5mila euro. I libretti che eccedono questa soglia al 31 maggio 2010 dovranno essere ricondotti al di sotto di 5mila euro entro il 30 giugno 2011.

che l'importo minimo è ora fissato in 3mila euro, si ha che per violazioni inerenti:

■ trasferimenti di importo tra 5mila e 50mila euro, si applica una sanzione compresa tra l'1 e il 40% dell'importo trasferito, fermo restando il minimo di 3mila euro;

■ trasferimenti di importo superiore a 50mila euro, si applica una sanzione compresa tra il 5% e il 40% dell'importo trasferito, fermo restando ancora il limite di 3mila euro. Peraltro, per transazioni di importo non superiore a 250mila euro è possibile obblare al 2% dell'importo;

■ libretti di deposito per importi superiori a 50mila euro, le sanzioni minime e massime sono aumentate del 50 per cento.

Gli esempi

Le sanzioni per le violazioni su assegni bancari e libretto al portatore

ASSEGNO BANCARIO

Violazione trasferibilità	Sanzione
Importo di 55mila euro	3mila euro *
Importo di 100mila euro	5mila euro
Importo di 200mila euro	10mila euro

LIBRETTO AL PORTATORE **

Violazione saldo	Sanzione
50mila euro	Minimo 10mila euro
	Massimo 20mila euro
60mila euro	Minimo 18mila euro
	Massimo 36mila euro

* Importo minimo - ** Da ricondurre sotto i 5.000 euro entro il 30 giugno 2011

La segnalazione

Professionisti nel mirino

I nuovi limiti alla circolazione dei contanti interessano anche anche i professionisti tenuti a osservare gli adempimenti in materia di antiriciclaggio. Si tratta di commercialisti, consulenti del lavoro, notai, revisori contabili

La comunicazione

Se, nell'esercizio della loro attività, i professionisti hanno notizia dell'infrazione dei nuovi divieti, devono comunicarlo entro 30 giorni al ministero dell'Economia

L'omessa comunicazione

In caso di omessa comunicazione il professionista rischia che gli venga applicata la sanzione di tipo amministrativo variabile dal 3% al 30% dell'importo dell'operazione, del saldo del libretto ovvero del conto