

Notai e catasto. La circolare dell'agenzia del Territorio chiarisce i dubbi che rischiavano di bloccare le compravendite

# Allineamento anche dopo il rogito

## La concordanza con i registri immobiliari si risolve nel modello informatico

Angelo Busani

Nuove certezze, dopo lunga attesa, dalla circolare n. 2/2010 di ieri dell'agenzia del Territorio: l'affermazione che il notaio prima di stipulare il rogito deve provvedere all'allineamento dell'istestazione catastale con le risultanze dei registri immobiliari, se non vi sia conformità tra le due banche dati; l'abolizione delle precedenti istruzioni ministeriali che imbibivano la presentazione di nuove planimetrie in caso di lievi variazioni interne; l'individuazione di alcune tipologie di beni immobili estranee all'applicazione della norma di cui all'articolo 19, comma 14, Dl 78/2010, in tema di incommerciabilità dei fabbricati che presentino talune irregolarità catastali.

L'agenzia del Territorio, oltre a una serie di considerazioni di carattere più prettamente "tecnico", interviene dunque, un po' di sorpresa anche sui profili di diritto civile che la normativa in parola evoca, affermando come «necessario», se non sussista conformità tra registri immobiliari e catastali, «che i soggetti interessati si attivino, prima della stipula, per ristabilire l'allineamento (...) mediante la presentazione di una o più domande di «volute»». Si tratta pertanto di una riaffermazione dell'interpretazione più rigorosa possibile della norma, che quindi fa il paio con quella contenuta nello studio del Consiglio nazionale del notariato (si veda «Il Sole 24 Ore» del 30 giugno scorso); al cospetto di una norma che invece detta al notaio un obbligo di verifica della conformità tra gli intestari catastali e le risultanze dei registri immobiliari, senza però fare menzione della necessità di questo "preallineamento" (né di sanzioni per la sua mancata effettuazione).

L'agenzia afferma che «peraltro» è «opportuno rammentare le indicazioni fornite dall'amministrazione, con circolare n. 3 del 2 maggio 2002, (...) in tema di adempimenti correlati alla presentazione del modello Unico»; e quindi generando nel lettore l'inevitabile considerazione circa la possibilità di avviare alla mancata conformità tra registri immobiliari e catastali non ne-

cessariamente in via anteriore rispetto alla stipula, ma anche in via a essa posteriore, visto appunto che la sistemazione dell'istestazione catastale effettuabile mediante il modello Unico sta necessariamente a valle del contratto.

Quanto alle tipologie immobiliari interessate, l'agenzia del Territorio prende posizione sul punto che essa, riferendosi ai «fabbricati già esistenti» e alle «unità immobiliari urbane», concerne solo gli immobili già iscritti al catasto edilizio urbano e quelli per i quali sussiste l'obbligo di dichiarazione. Con la conseguenza che si sottraggono alla disciplina di cui all'articolo 19, comma 14, Dl 78/2010:

- le particelle censite al catasto terreni;
- i fabbricati rurali, censiti al catasto terreni, che non abbiano subito variazioni, né persi 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;
- i lastrici solari e le aree urbane, iscritti al catasto edilizio urbano con l'indicazione della sola superficie.

Con riferimento poi all'espressione della norma in commento, circa il fatto che i rogiti aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati «devono contenere (...)», a pena di nullità, i dati di «identificazione catastale» dell'immobile oggetto del contratto, secondo l'agenzia del Territorio «tali identificativi sono rappresentati (...) da sezione, foglio, numero di mappa (particella) ed eventuale subalterno»; non rilevanti sarebbero dunque l'indirizzo, il piano, la categoria, la classe, la consistenza e la rendita catastale.

### Gli esempi dell'Agenzia

**LE MODIFICHE CHE NON INCIDONO SULLA "CONFORMITÀ"**

- 1** Spostamento di una porta
- 2** Spostamento di un tramezzo
- 3** Cambio di toponimo
- 4** Apertura di una finestra nel box

**... E LE VARIAZIONI CHE IMPLICANO UNA DENUNCIA**

- 1** Rilevante redistribuzione degli spazi interni
- 2** Creazione di un soppalco
- 3** Realizzazione di servizi igienici
- 4** Retrobottega trasformato in un ambiente adatto alla vendita

Le altre indicazioni. La mappa è considerata conforme allo stato di fatto se la rendita non risulta modificata

## Le variazioni lievi non rilevano

Il nodo della "coerenza oggettiva", cioè della conformità tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto del rogito con la sua raffigurazione planimetrica depositata in catasto occupa un ruolo notevole nella circolare n. 2/2010 del Territorio, senza però recare spunti di rilevante novità, a parte il passaggio in cui vengono "abrogate" le istruzioni diramate in passato circa la non ricevibilità, da parte del catasto, di planimetrie recanti variazioni non incidenti sulla rendita catastale.

Con l'abrogazione esplicita di quelle istruzioni, quindi, viene meno pure la possibilità di interpretare il Dl 78/2010 anche alla luce della loro esistenza; e quindi

resta in campo, come chiaramente indicato dalla circolare in commento, la sola distinzione tra le variazioni di lieve entità, che non incidono sulla rendita catastale, e quelle che invece rilevano sulla rendita: solo queste ultime, dunque, impediscono di dichiarare la conformità tra planimetrie catastali e oggettivo stato di fatto degli immobili trasferiti, mentre le variazioni di entità più lieve, anche se non certificate nelle planimetrie catastali, non impediscono di ritenere la planimetria catastale, seppur imperfetta, comunque conforme allo stato di fatto.

È certo però che, se la rendita senz'altro cambia qualora si allarghi il vano destinato a negozio accorpandovi il retro negozio oppure qualora si amplii il soggiorno trasformando il balcone in veranda, non è detto che lo spostamento di un muro interno sia sempre indifferente: potrebbe esserlo, se la consistenza dei vani interessati non cambia, ma se da due vani preesistenti si ricava un unico ampio vano e un piccolo bagno o un ripostiglio, oppure se da due vani spaziosi se ne ricava

Cassazione/1. Accertamenti induttivi

## Al Fisco la prova se la rettifica non è contestuale

Francesco Falcone  
Antonio Iorio

Nell'ambito dell'accertamento induttivo, incombe sull'amministrazione l'onere di provare la fondatezza di dati relativi a periodi di imposta differenti che si intendono utilizzare per procedere alla rettifica di altre annualità. Inoltre, la percentuale di ricario applicata deve interessare un numero di campioni, anche limitato, ma adeguatamente rappresentativo. A precisare questi importanti principi è la Corte di cassazione con la sentenza n. 16227 depositata ieri.

La vicenda

L'ufficio accertava un maggior reddito nei confronti di un contribuente per il periodo di imposta 1997 facendo riferimento a dati relativi al primo semestre dell'anno 2000. Il ricario stabilito ed applicato nella rettifica, peraltro, si basava su un campione abbastanza ridotto di esemplari. La commissione provinciale e quella regionale, condividendo la tesi difensiva del contribuente, annullavano l'accertamento. L'ufficio, pertanto, ricorreva per cassazione lamentando, in estrema sintesi, la non correttezza della decisione del giudice di secondo grado nella parte in cui aveva ritenuto non utilizzabile la percentuale di ricario dei dati riferiti ad un altro anno. Ciò nonostante il contribuente non avesse dato prova di intervenute modifiche tra i due differenti periodi di imposta. Veniva poi eccepita la correttezza della media ponderata di ricario per il limitato campione di prodotti esaminati.

La decisione

La Suprema Corte ha chiarito che è vero che una contabilità formalmente corretta non preclude la rettifica del reddito in via presuntiva, in presenza di differenze sostanziali tra quanto dichiarato e quanto rilevato anche indirettamente. Tuttavia, il giudice di merito, con

una motivazione non affetta da vizi, ha ritenuto non provata tale circostanza. Inoltre, erano stati usati dati relativi al primo semestre 2000 per rettificare il periodo di imposta 1997, senza che venisse fornito, da parte dell'ufficio, alcun elemento probatorio idoneo a legittimare tale utilizzo per esercizi differenti.

A questo proposito la sentenza ricorda che l'ufficio deve utilizzare dati ed elementi relativi al medesimo periodo di imposta che si vuole accertare, salvo che non sia l'amministrazione, su cui incombe tale onere probatorio, a fornire indizi in senso contrario, risultando a tal fine insufficiente la mera affermazione secondo cui l'accertamento è sorretto da "criteri ragionevoli".

Per quanto concerne poi le percentuali di ricario basate su campioni ritenuti poco significativi, la Cassazione precisa che il campione in questione può essere anche limitato purché però adeguatamente rappresentativo e frutto di un iter logico. Nel caso di specie, invece, l'indagine aveva interessato solo un "piccolo" numero di beni commercializzati.

Studi di settore

Sempre in tema di accertamento, ma questa volta da studi di settore, la Suprema Corte, con la sentenza 16235 depositata sempre ieri, ha ritenuto non sufficiente la motivazione adottata da un professionista, circa l'impossibilità di applicare gli studi nei suoi confronti, solo perché deve essere seguito il principio di cassa e non di competenza. Si tratta, secondo la sentenza, di mere enunciazioni, che non provano alcunché e non integrano quegli elementi di segno contrario che, in base alle note decisorie delle sezioni unite in materia di studi di settore, devono essere dimostrati dal contribuente onde evitare automatismi accertativi.

Cassazione/2. Transazioni fittizie

## Le testimonianze svelano la falsità dei documenti

La prova della fittizietà delle operazioni può basarsi su dichiarazioni testimoniali dei dipendenti suffragate da altri elementi. Nel caso di specie, i dipendenti della società, oltre a sostenere di non conoscere l'impresa, riferivano anche di aver percepito emolumenti da un'altra azienda. La società in questione, poi, non aveva alcuna struttura organizzativa.

È questo il principio espresso dalla Cassazione con la sentenza n. 16229 del 9 luglio, che ha censurato la decisione della commissione regionale che aveva ritenuto infondato un accertamento dell'Ufficio per fatture per operazioni inesistenti.

In particolare, i giudici di secondo grado avevano escluso dalla loro valutazione circa l'inesistenza delle operazioni, le dichiarazioni dei dipendenti della società che riferivano di non conoscere l'azienda stessa e soprattutto di aver ricevuto compensi da un'altra impresa.

La commissione tributaria regionale, in sostanza, aveva ritenuto non sufficiente tale circostanza, trattandosi di prova testimoniale che, per poter aver un certo fondamento, doveva essere suffragata da altri indizi concordanti.

Secondo la Cassazione, invece, queste dichiarazioni di particolare gravità e l'assenza di una struttura organizzativa dell'azienda, oltre all'omissione della presenta-

zione della dichiarazione, costituiscono elementi sufficienti per sostenere la rettifica basata proprio sul fatto che, non esistendo la società, le fatture erano fittizie.

Sempre in tema di fatture false, ma questa volta per gli aspetti penali, la Suprema Corte, con la sentenza 26138, ha ritenuto integrato il delitto punito dall'articolo 8 del decreto legislativo 74/2000, in presenza di una fattura per lavori che non erano stati eseguiti al tempo dell'emissione del documento. Nel caso di specie, pe-

IL FRONTE PENALE

Una certificazione rilasciata per lavori non ancora eseguiti fa scattare il reato di emissione per operazioni inesistenti

ralto, l'amministratore della società emittente era il medesimo dell'impresa che aveva ricevuto il documento fiscale.

La sentenza chiarisce che il dolus in reus dal reato in esame è di consentire a terzi l'evasione e non anche che il terzo abbia effettivamente conseguito il fraudolento risparmio di imposta, ciò in quanto la difesa eccepiva che la società utilizzatrice non aveva titolo per chiedere rimborsi di imposta.

Fr. Fa.  
A. I.

Istruzioni per l'uso

RECUPERI DELL'IVA: LE REGOLE

I CODICI

In assenza delle fatture, la descrizione dei beni è affidata a dei codici indicati nell'articolo 9 della direttiva 2008/9/CE. I codici principali sono:

- 1 = carburante; 2 = locazione di mezzi di trasporto; 3 = spese relative a mezzi di trasporto, ad eccezione dei beni e dei servizi di cui ai codici 1 e 2; 4 = pedaggi stradali e oneri per l'uso della strada; 5 = spese di viaggio quali spese di taxi, spese per l'utilizzazione, di mezzi di trasporto pubblici; 6 = alloggio; 7 = alimenti, bevande e servizi di ristorazione; 8 = ingresso a fiere ed esposizioni; 9 = spese suntuarie, di divertimento e di rappresentanza; 10 = altro.

IN LIBRERIA

Guida Iva - di R. Rizzardi  
Il volume costituisce una guida per il professionista alle maggiori problematiche in tema di Iva e ai relativi adempimenti.  
Pagine 464, 45 euro

Valore aggiunto. Attivo il portale per la restituzione dell'imposta pagata in altri paesi Ue

## Rimborsi ammessi senza fattura

### Nel caso di errore nella domanda possibile una seconda richiesta

Renato Portale

È finalmente operativo il portale elettronico per chiedere il rimborso dell'Iva pagata dai contribuenti italiani negli altri paesi comunitari. Da alcuni giorni, sul sito internet dell'agenzia delle Entrate, sotto la voce documentazione, è possibile aprire il link "Rimborsi Iva/Vat refund" per accedere ai vari tipi di rimborso, la cui disciplina è prevista agli articoli 38 bis, 38 bis e 38 ter (si veda Il Sole 24 Ore del 6 luglio).

Così i contribuenti italiani che nel 2009 hanno sostenuto costi con Iva in altri stati membri possono chiedere il rimborso di-

LE VERIFICHE

Il controllo spetta al Centro operativo di Pescara. L'istanza si considera presentata con l'arrivo del file

rettamente, se abilitati al servizio Entratel o internet o tramite i soggetti abilitati all'invio telematico delle dichiarazioni o altri soggetti delegati. Per l'invio delle domande è possibile anche utilizzare le Camere di commercio italiane all'estero.

Novità dal 2010

A partire dal 1° gennaio 2010, il contribuente italiano deve presentare l'istanza di rimborso all'Agenzia esclusivamente via web, a differenza del passato in cui la richiesta doveva essere inoltrata in formato cartaceo allo stato comunitario dove que-

sta era stata versata. Inoltre, le istanze devono essere tassativamente presentate tramite i servizi telematici dell'Agenzia (Entratel o Fisconline) entro il termine del 30 settembre dell'anno solare successivo. Alle domande non devono più essere allegati le fatture di acquisto dei beni e servizi emesse nello stato che deve eseguire il rimborso, ma in alcune ipotesi i paesi possono richiedere la presentazione, per via elettronica, di una copia della fattura o del documento di importazione.

Dovrà, però, essere riportato l'operazione di controllo e gestione delle domande di rimborso, prima della trasmissione allo stato competente per il rimborso, è effettuata dal centro operativo di Pescara. L'istanza di rimborso si considera presentata nel giorno in cui è stata completata la ricezione del file.

Il centro operativo di Pescara attesta l'avvenuta ricezione dell'istanza di rimborso mediante ricevuta, contenuta in un file munito del codice di autenticazione per il servizio Entratel e del codice di riscontro per il servizio Fisconline. Salvo cause di forza maggiore, tale ricevuta è resa disponibile per via telematica entro i cinque giorni lavorativi successivi a quello dell'invio del file.

Insieme alla ricevuta, il centro di Pescara comunica il numero di protocollo assegnato all'istanza, che la identifica anche presso lo stato competente per il rimborso. Entro 15 giorni dal ricevimento, l'ufficio inoltra l'istanza allo stato membro competente. La richiesta non viene inoltrata se l'operatore non ha svolto attività d'impresa; ha effettuato unicamente operazioni esenti o non soggette che non danno diritto al rimborso; si è avvalso del regime dei minimi o ha utilizzato il regime speciale per i produttori agricoli.

Errori e correzioni

Il contribuente che si rendesse conto di aver commesso un errore in una richiesta di rimborso, potrà presentare una seconda istanza che corregge la prima e che deve essere inviata con le stesse modalità. La domanda

correttiva potrà essere presentata fino alla data prevista per l'istanza originaria e quindi entro il 30 settembre dell'anno solare successivo a quello per cui si chiede il rimborso.

Il controllo

L'operazione di controllo e gestione delle domande di rimborso, prima della trasmissione allo stato competente per il rimborso, è effettuata dal centro operativo di Pescara. L'istanza di rimborso si considera presentata nel giorno in cui è stata completata la ricezione del file.

Il centro operativo di Pescara attesta l'avvenuta ricezione dell'istanza di rimborso mediante ricevuta, contenuta in un file munito del codice di autenticazione per il servizio Entratel e del codice di riscontro per il servizio Fisconline. Salvo cause di forza maggiore, tale ricevuta è resa disponibile per via telematica entro i cinque giorni lavorativi successivi a quello dell'invio del file.

Insieme alla ricevuta, il centro di Pescara comunica il numero di protocollo assegnato all'istanza, che la identifica anche presso lo stato competente per il rimborso. Entro 15 giorni dal ricevimento, l'ufficio inoltra l'istanza allo stato membro competente. La richiesta non viene inoltrata se l'operatore non ha svolto attività d'impresa; ha effettuato unicamente operazioni esenti o non soggette che non danno diritto al rimborso; si è avvalso del regime dei minimi o ha utilizzato il regime speciale per i produttori agricoli.

Correttiva potrà essere presentata fino alla data prevista per l'istanza originaria e quindi entro il 30 settembre dell'anno solare successivo a quello per cui si chiede il rimborso.

Paese per paese

Come si comportano alcuni stati della Ue

Paese	Sub codici	Richiesta copie fatture	Soglia minima	Lingue
Belgio	Sì	A seconda della soglia indicata nella casella accanto	250 € e 1.000 €	Francese, olandese, tedesco
Francia	Sì	A seconda della soglia indicata nella casella accanto	250 € e 1.000 €	Francese, inglese
Germania	No	A seconda della soglia indicata nella casella accanto	250 € e 1.000 €	Tedesco, inglese
Gran Bretagna	Sì	A seconda della soglia indicata nella casella accanto	200 £ e 750 £	Inglese
Italia	Sì	Mai	-	Italiano, inglese, francese
Lussemburgo	No	Mai	250 € e 1.000 €	Francese, tedesco, inglese
Polonia	Sì	A seconda della soglia indicata nella casella accanto	250 € e 1.000 €	Polacco
Repubblica Ceca	No	Sistematicamente	-	Ceco
Romania	Sì	A seconda della soglia indicata nella casella accanto	1057,05 Ron e 4228,20 Ron	Rumeno
Spagna	Sì	A seconda della soglia indicata nella casella accanto	250 € e 1.000 €	Spagnolo, inglese

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A. Bu.  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA