

Territorio. Aggiornata la tabella in vigore dal 2007

Oneri in discesa per chi non denuncia l'immobile al catasto

Molte voci in diminuzione

**Antonio Criscione
Sergio Trovato**

Aggiornati gli oneri per i contribuenti che non denunciano al Catasto gli immobili o che non dichiarano le modifiche apportate ai fabbricati in seguito a interventi edilizi. Con un complessivo alligierimento delle spese in diversi casi e la fissazione a 150 euro delle spese generali di notifica, che nella precedente tabella erano indicate solo come dovute, ma senza importo.

Si tratta di alcune delle novità contenute nel provvedimento del direttore dell'agenzia del Territorio del 29 settembre

RITARDO MENO GRAVOSO

L'adempimento oltre il tempo fissato comporta uno sconto. Si pagano solo le attività già svolte dall'ufficio

2009, entrato in vigore ieri, con il quale sono stati rideterminati i costi, indicati in una tabella allegata (si veda la riproduzione a fianco), posti a carico di coloro che non hanno prodotto la dichiarazione di aggiornamento in Catasto. In questi casi, infatti, l'agenzia del Territorio provvede alla redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastale, per mancata presentazione delle denunce, con addebito delle spese agli interessati.

La nuova tabella

La tabella sostituisce quella adottata il 13 agosto 2007. In caso di mancata collaborazione da parte del contribuente, le attività di rilievo possono essere espletate anche con il sopralluogo. Se non risulta possibile accedere presso l'immobile, gli oneri riportati nel-

la tabella si applicano nella misura dell'80%, anche per il diverso procedimento seguito. Una novità che mostra anche l'alleggerimento complessivo (anche se ci sono voci «in aumento») operato dal provvedimento è il caso dei lotti che superano i 5 mila metri quadrati: in questo caso l'importo dovuto scende da 1.365 a 1.270 euro. Inoltre con la precedente tabella erano dovuti 210 euro per ogni 100 metri quadrati costruiti sul terreno. Ora è dovuto un importo forfettario di 400 euro. Nella tabella, inoltre, sono "spacchettate" le attività di rilievo rispetto alla predisposizione della planimetria (prima si parlava di rilievo e rappresentazione grafica).

Gli oneri

Gli oneri posti a carico dei soggetti devono essere indicati nell'atto attributivo della rendita, che va notificato agli interessati. Le somme dovute devono essere versate entro il termine previsto per la proposizione del ricorso alla Commissione tributaria provinciale. L'articolo 3 del provvedimento dispone che qualora non venga effettuato il versamento o sia insufficiente, l'agenzia del Territorio procederà alla riscossione coattiva mediante iscrizione a ruolo.

L'adempimento tardivo

Il provvedimento del Territorio prende in esame anche l'ipotesi di adempimento tardivo. Al contribuente viene riconosciuta la facoltà di limitare i danni. Se gli atti di aggiornamento catastali sono presentati dopo l'avvio del procedimento d'ufficio, gli oneri sono dovuti solo per le attività già svolte dagli uffici provinciali. In effetti, è possibile provvedere all'iscrizione in Catasto dei fabbricati che risultino non dichiarati, anche dopo la scadenza dei sette mesi, decor-

renti dalla data di pubblicazione del comunicato sulla «Gazzetta Ufficiale». Il termine, concesso ai contribuenti per provvedere all'adempimento spontaneo, è stato ampliato dall'articolo 26bis del decreto legge 248/2007, introdotto in sede di conversione dalla legge 31/2008. Per la richiesta di accatastamento, prima della modifica, il contribuente aveva 90 giorni di tempo. Termine che rimane fermo se la richiesta di accatastamento viene notificata dal Comune. Scaduti i termini, coloro che si attivano per mettersi in regola devono informare l'agenzia del Territorio inviando una comunicazione formale all'indirizzo dell'ufficio provinciale competente, specificando di aver provveduto a incaricare un tecnico abilitato all'iscrizione in Catasto. La comunicazione consente di evitare che gli uffici dell'agenzia del Territorio provvedano all'accatastamento in sostituzione dei soggetti obbligati che risultino ancora inadempienti dopo la scadenza dei termini. Del resto, in seguito ai cambiamenti apportati allo stato dei terreni attraverso l'edificazione di una costruzione che abbia le caratteristiche di un immobile urbano, i possessori hanno l'obbligo di presentare denuncia di nuova costruzione al Catasto. È imposto che la denuncia debba essere predisposta e sottoscritta da un tecnico abilitato.

Gli esoneri

Sono esonerati dagli adempimenti, invece, coloro che possiedono fabbricati per i quali la richiesta di accatastamento è frutto di un errore. L'immobile è già iscritto, è stato demolito, non richiede accatastamento o non esiste. L'agenzia del Territorio, in questi casi, ha suggerito di inviare una segnalazione all'ufficio provinciale competente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La tabella dei costi

Gli oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti all'obbligo di presentazione

A. ATTIVITÀ ISTRUTTORIA PRELIMINARE		
A.1. Spese generali e di notifica delle comunicazioni	150 euro	
B. CATASTO TERRENI		
B.1. Tipo mappale		
1. Operazioni di rilievo sopralluogo:		
a) Lotto con superficie fino a m ² 2.000:		
1) edificato fino a m ² 100 coperti	910 euro	
2) edificato tra m ² 100 e m ² 200 coperti	1.030 euro	
3) edificato oltre m ² 200 coperti	1.150 euro	
b) Lotto con superficie tra m ² 2.000 e m ² 5.000:		
1) edificato fino a m ² 100 coperti	1.030 euro	
2) edificato tra m ² 100 e m ² 200 coperti	1.150 euro	
3) edificato oltre m ² 200 coperti	1.270 euro	
c) Lotto con superficie oltre m ² 5.000	1.270 euro	
1) in aggiunta all'importo di cui al punto c) qualora il rilievo necessiti di oltre 50 punti battuti	400 euro	
2. Attività di verifica e compilazione documento Pregeo	300 euro	
B.2. Tipo mappale per verifica rispondenza topografica		
■ Si applicano gli importi di cui al punto B.1. ridotti del 50%		
B.3. Tipo mappale per ampliamento fabbricati esistenti		
■ Si applicano gli importi di cui al punto B.1. ridotti del 20%		
C. CATASTO EDILIZIO URBANO		
C.1. Elaborato planimetrico		
1. Rilievo sopralluogo fino a cinque Uliu * (o Bcnc *)		140 euro
a) ogni Uliu * (inclusi Bcnc e gruppo F) oltre le prime cinque - ciascuna	16 euro	
2. Rappresentazione grafica fino a cinque Uliu * (o Bcnc *)		100 euro
a) ogni Uliu * (inclusi Bcnc e gruppo F) oltre le prime cinque - ciascuna	10 euro	
C.2. Planimetrie unità immobiliari		
1. Attività istruttorie e complementari		52 euro
2. Rilievo sopralluogo singola Uliu *:		
a) categorie dei gruppi A e B fino a m ² 100 di superficie catastale	270 euro	
1) per ogni m ² 100 (o frazione) di superficie catastale oltre i m ² 100	30 euro	
b) categorie dei gruppi C fino a m ² 20 di superficie catastale	85 euro	
1) per ogni m ² 50 (o frazione) di superficie catastale oltre i m ² 20	44 euro	
c) categorie dei gruppi D ed E fino a m ² 20 di superficie lorda rilevata	265 euro	
1) per ogni m ² 200 (o frazione) di superficie lorda oltre i m ² 1.000	70 euro	
2) per ogni m ² 200 (o frazione) di superficie lorda oltre i m ² 1.000	30 euro	
3. Predisposizione planimetria per singola Uliu *:		
a) categorie dei gruppi A e B fino a m ² 100 di superficie catastale	100 euro	
1) per ogni m ² 100 (o frazione) di superficie catastale oltre i m ² 100	30 euro	
b) categorie dei gruppi C fino a m ² 20 di superficie catastale	40 euro	
1) per ogni m ² 50 (o frazione) di superficie catastale oltre i m ² 20	35 euro	
c) categorie dei gruppi D ed E fino a m ² 20 di superficie lorda rilevata	100 euro	
1) per ogni m ² 200 (o frazione) di superficie lorda oltre i m ² 1.000	50 euro	
2) per ogni m ² 200 (o frazione) di superficie lorda oltre i m ² 1.000	30 euro	
C.3. Classamento e attività estimali		
1. Uliu * dei gruppi di categorie A, B, C - ciascuna		120 euro
2. Uliu * dei gruppi di categorie D e E di rendita catastale fino a 10.000 euro - ciascuna		240 euro
a) per ogni 50.000 euro (o frazione) di rendita catastale oltre 10.000 euro - ciascuna	300 euro	
C.4. Compilazione documenti tecnici (Docfa)		
1. Per la prima Uliu * (o Bcnc *)		120 euro
a) ogni Uliu * (o Bcnc *) fino alla quinta - ciascuna	60 euro	
b) ogni Uliu * (o Bcnc *) fino alla quinta - ciascuna	30 euro	
C.5. Denuncia di variazione per ampliamento di unità immobiliari esistenti		
■ Si applicano gli importi di cui ai punti precedenti, riferiti all'intera consistenza, ridotti del 30%		
D. SPESE PER MISSIONE E SERVIZIO ESTERNO		
D.1. In base alle disposizioni vigenti al momento dell'attività svolta fuori sede		
1. Trattamento di missione		
2. Trattamento di servizio esterno		
a) sole spese vive eventualmente sostenute e documentate		

Nota: (*) Uliu = unità immobiliare urbana; Bcnc = Bene comune non censibile

La Dre Lombardia. Le indicazioni sulle pertinenze

Iva al 10% per l'acquisto della seconda autorimessa

Angelo Busani

Più chiarezza sugli acquisti di immobili con più pertinenze (per esempio una casa con due box) sia sul fronte del prelievo Iva che delle imposte di registro, ipotecarie e catastali. Un orientamento per omogeneizzare il comportamento degli uffici dell'agenzia delle Entrate in tema di tassazione con l'agevolazione "prima casa" del trasferimento degli atti di compravendita imponibili a Iva e aventi per oggetto una pluralità di pertinenze è, infatti, arrivato dalla Direzione Re-

gionale della Lombardia con la circolare n. 2009/80992 del 22 settembre 2009.

La questione, apparentemente minuta, è, in realtà molto frequente, e dà sempre luogo a una pluralità di vedute, che si risolvono in un diverso trattamento

LE ALTRE ISTRUZIONI

Per il trasferimento di due box necessario versare una doppia imposta ipotecaria e catastale

di pratiche identiche a seconda degli orientamenti seguiti nei vari uffici. La circolare, dunque, dovrebbe, almeno in Lombardia, evitare che si ripetano tassazioni diverse a seconda dell'ufficio nel quale ci si reca.

La circolare della Direzione lombarda afferma dunque che, nel caso di vendita di un appartamento e di due autorimesse:

■ si applica l'Iva al 4% (e cioè la tassazione propria dei trasferimenti con l'agevolazione "prima casa") sul valore imponibile dell'appartamento e della prima autorimessa;

■ si applica l'Iva al 10% sul valore imponibile della seconda autorimessa (nonché, eventualmente, di quelle ulteriori rispetto alla seconda);

■ si applica una sola imposta fissa di registro di 168 euro (che, quindi, "copre" il trasferimento dell'appartamento che di tutte le autorimesse);

■ si applicano un'imposta fissa ipotecaria e un'imposta fissa catastale (e cioè le imposte dovute per il trasferimento con l'agevolazione "prima casa"), dell'importo di 168 euro ciascuna, per il trasferimento dell'abitazione e della prima autorimessa;

■ si applicano un'imposta fissa ipotecaria e un'imposta fissa catastale (e cioè le imposte dovute per il trasferimento imponibile a Iva) dell'importo di 168 euro ciascuna, per il trasferimento delle autorimesse ul-

teriori rispetto alla prima.

Quest'ultimo è il punto più critico, in quanto diversi uffici, in Lombardia e altrove, non prendono queste due ultime imposte fisse. Questo forse non a torto, in quanto oggetto di tassazione è un unico contratto traslativo (la società Alfa che vende a Tizio) che provoca l'effetto di un'unica movimentazione dei registri immobiliari e catastali (il trasferimento appunto da Alfa e Tizio). Sostenere che sono applicabili due imposte ipotecarie e due imposte catastali solo per il fatto che, nell'ambito dell'unico contratto, vi sono un trasferimento agevolato e uno non agevolato, potrebbe apparire eccessivo. Anche perché la normativa dell'imposta catastale e ipotecaria rimanda alla disciplina dell'imposta di registro per la sua concreta attuazione:

nell'ambito dell'imposta di registro, è chiaro che (come la direzione regionale conferma), essendo unico il trasferimento, è applicabile un'unica imposta fissa, indipendentemente quindi dal fatto che il contratto contenga in parte un trasferimento agevolato e in parte un trasferimento non agevolato.

La circolare contiene, infine, un'importante conferma e cioè che l'aliquota Iva dell'autorimessa pertinenziale, ove non sia richiesta l'agevolazione "prima casa", è del 10 e non del 20 per cento: prevale in sostanza la destinazione dell'autorimessa a essere pertinenza di un'abitazione (della quale la pertinenza "assorbe" la natura) piuttosto che l'intrinseco carattere strumentale dell'immobile destinato a ricovero di veicoli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In parlamento. Il governo non chiude

La rivalutazione dei terreni vede la riapertura

**Gian Paolo Ranocchi
Giovanni Valcarengi**

Da una risposta a un question time in tema di tassazione delle plusvalenze da cessione di aree fabbricabili sembra affacciarsi la possibilità (ovviamente ancora da confermare) di una riapertura del provvedimento di rivalutazione a pagamento del valore di carico fiscale di aree e quote societarie. L'oggetto della richiesta riguardava la conferma del contenuto di una risoluzione dell'agenzia delle Entrate (395 del 22 ottobre 2008), in cui era stato affermato che la cessione di un fabbricato posseduto da oltre cinque anni, inserito in un piano di recupero definitivamente approvato dal Comune, può generare plusvalenza imponibile ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b) del Tuir, a condizione che sia prevista la demolizione del fabbricato esistente.

In buona sostanza, pur cedendo un fabbricato (bene così risultante al catasto al momento del rogito, oltre che integro e utilizzabile), si generano le conseguenze che la normativa fiscale prevede per le cessioni di aree edificabili, poiché si dovrebbe avere riguardo al bene che effettivamente costituisce l'oggetto della compravendita e non a quello che appare solo formalmente dal negozio giuridico. La conclusione, peraltro confermata nella risposta del sot-

tosegretario Daniele Molgora al question time, appare forzata nella parte in cui si trasforma, di fatto, l'oggetto della transazione, in virtù di accordi programmatici futuri assunti con l'amministrazione comunale; al riguardo, peraltro, ci si affrettava a ribadire che il documento di prassi fa riferimento a una ipotesi specifica e circoscritta e non può essere assunto a criterio di carattere generale applicabile, in genere, a tutti i contratti di cessione di fabbricati ricadenti in un piano di recupero.

Il differente trattamento fiscale della transazione spinse l'Agenzia, nella stessa risoluzione, ad affermare la possibilità di operare la rivalutazione del bene con il pagamento dell'imposta sostitutiva. Essendo giunta la risposta propria a ridosso della scadenza del 31 ottobre 2008 (allora prevista per la predisposizione della perizia e il pagamento della prima rata), si chiede di valutare l'opportunità di una riapertura dei termini. Al riguardo, è importante registrare che il Governo non pone questioni ostative, pur dovendosi coinvolgere il Parlamento e le Commissioni di merito. Da qui lo spiraglio di una nuova opportunità per i contribuenti, che potrebbe portare entrate fresche all'Erario senza bisogno di predisporre particolari interventi normativi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gestori a rischio. Punibili per l'intermediazione

Giochi online proibiti se il «Totem» è al bar

Marco Mobili

L'installazione in esercizi pubblici, come bar o negozi, dei cosiddetti "Totem" per la raccolta a distanza delle scommesse è attività illecita. Non solo. Gli esercenti che attivano nel proprio esercizio commerciale questi apparecchi che consentono ai giocatori di effettuare giochi on line incorrono nel reato di intermediazione. Un'attività vietata e sanzionata, da ultimo, con la Comunitaria 2008 da sei mesi a tre anni.

Arvicolare le regole del gioco è stato ieri alla Camera il sottosegretario all'Economia, Daniele Molgora, rispondendo in Commissione Finanze a un'interrogazione presentata da Alberto Fluvi (Pd).

Molgora, nella sua risposta scritta, ha spiegato che attualmente la raccolta a distanza di giochi pubblici con l'utilizzo del "Totem" è espressamente disciplinata solo per quanto riguarda le scommesse a quota fissa ed è possibile soltanto all'interno di «agenzie, negozi e corner di scommesse» ed è ovviamente esercitabile «solo

ed esclusivamente da soggetti concessionari dei giochi».

Con l'occasione, il sottosegretario all'Economia, ha fatto il punto sul contrasto al gioco illegale che corre via internet. E su questo c'è ancora molto da fare visto che nel solo 2009 i Monopoli hanno intercettato e impedito un miliardo e mezzo di tentativi di accesso a siti di gioco non autorizzati. Come se non bastasse il contrasto ai cosiddetti ".com" ha portato alla chiusura di oltre 1.700 siti irregolari.

Dal canto suo l'interrogante, Alberto Fluvi (PD), si è dichiarato parzialmente soddisfatto della risposta formulata dal Governo, auspicando però che l'Amministrazione intervenga per eliminare queste apparecchiature di fatto illecite.

I "Totem", collocati in locali pubblici, secondo Fluvi, danno la possibilità di accedere via internet a giochi di abilità (Skill games), ma senza alcuna regolamentazione, a differenza di quanto accade per gli stessi skill games accessibili on-line da abitazioni o luoghi privati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

"Sono un professionista"

Voglio gestire e organizzare efficacemente l'attività di Studio, avendo chiaro cosa c'è da fare, chi deve farlo e con quali scadenze; voglio monitorare l'avanzamento delle attività, e sapere quanto tempo è stato dedicato ad ogni Cliente o singola pratica; voglio gestire i miei impegni quando sono in ufficio o quando sono in viaggio, da computer o da palmare; voglio archiviare digitalmente i documenti contabili, fiscali e amministrativi del mio Studio e dei miei Clienti.

Ho trovato il sistema anzi, Sistema Studio.

PROFIS STUDIO Lo Studio a portata di mano. Con PROFIS/Studio è possibile controllare lo stato di avanzamento delle pratiche e consultare sul cellulare o sul palmare l'agenda e la posta elettronica senza "passare" in ufficio. Per ogni Cliente e per ogni pratica è possibile monitorare le attività svolte tenendo traccia del tempo effettivamente impiegato. Condividere le informazioni è essenziale per lavorare bene: PROFIS/Studio propone la check list delle attività da svolgere e riporta sul sistema informativo gestionale tutti i documenti, le comunicazioni e le e-mail inviate e ricevute allegandole alla pratica del Cliente. www.sistemi.com/studio

SISTEMI Professione Informatica

SISTEMI CONTRA 2009 Eventi accreditati in tutta Italia

"Organizzazione e controllo dello Studio Professionale."

Prossimi appuntamenti:

- BERGAMO 13 ottobre
- MODENA 14 ottobre
- UDINE 15 ottobre
- FORLÌ 21 ottobre
- SIENA 22 ottobre
- SALERNO 29 ottobre

www.sistemi.com/eventi