

Fisco e controlli

GLI IMMOBILI



Il patrimonio. Ora diventa possibile censire edifici e terreni d'Italia

Futuro prossimo. Atteso il passaggio ai municipi ma con gestione unitaria

Lente informatica sul mattone

Dal 2004 molte norme hanno reso più fitta la griglia delle verifiche

Saverio Fossati

Una rete di bit sugli immobili. Da anni il mattone è al centro di una complessa strategia fiscale-informativa che mira non solo a ricondurre alla ragione gli innumerevoli proprietari che raddoppiano la redditività dell'investimento non dichiarando i redditi da locazione, ma anche a ottenere un quadro aggiornato e preciso del patrimonio immobiliare nel nostro Paese.

Questo secondo obiettivo, soprattutto, sta a cuore all'Economia ed è affidato interamente all'agenzia del Territorio, da cui dipende il Catasto. La strategia

IL PRIMO PASSO

La procedura Docfa ha rappresentato una spinta determinante per l'informatizzazione delle procedure

MODELLO UNICO

Il formulario unificato per l'edilizia consente di uniformare denunce catastali e progetti, con il controllo del Comune

normativa ha cominciato a prendere corpo seriamente nel 2004, quando, a seguito di alcune indagini dell'agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza, ci si è resi conto che era il caso di intervenire. Anche la sentenza della Corte costituzionale, che azzeccava l'obbligo di dimostrare la "regolarità fiscale" del proprietario per ottenere lo sfratto, ha rappresentato una spinta per rimettere ordine nel settore.

Docfa

Un passo importantissimo era stato fatto già negli anni 90: l'obbligo di presentare su floppy gli "accatastamenti", sia per le nuove costruzioni sia per le variazioni. Tutti i dati informatizzati che sono stati poi inseriti facilmen-

te nella banca dati immobiliare (si veda l'articolo a fianco).

La Finanziaria 2005

La Finanziaria 2005 ha introdotto una serie di adempimenti telematici: anzitutto l'obbligo di fornire all'Anagrafe tributaria i dati relativi ai contratti di fornitura di gas e acqua (per l'energia elettrica l'obbligo c'era già). È diventato così possibile far emergere le situazioni in cui la proprietà dell'immobile non coincide con le forniture, chiaro indice di casa concessa in locazione e comodato. E verificare poi se il contratto risulta registrato (ma le Entrate hanno fatto scattare l'obbligo solo per i contratti di fornitura stipulati da aprile 2005). Ed ecco l'altro tassello telematico (peraltro inattuato perché il modello non è stato mai varato): l'obbligo di trasmettere all'agenzia delle Entrate le comunicazioni alla Ps delle variazioni di proprietà o di nuove locazioni. Non solo: vengono coinvolti i mediatori immobiliari, relativamente alle cessioni di cui hanno «diretta conoscenza».

Una norma chiave riguarda la Tassa rifiuti, che deve essere commisurata almeno all'80% della superficie catastale. Per gli immobili che ancora non hanno questo dato (perché privi di mappa) dovrà provvedere il proprietario, a proprie spese, a predisporre la mappa a consegnarla al Catasto. Gli effetti di questa norma si cominceranno a vedere ora. Il risultato atteso è quello di colmare il "buco" dei 2,4 milioni di mappe mancanti.

Il modello unico
Poi è arrivato, con il Dl 4/2006, il «modello unico per l'edilizia», che a regime consentirà l'aggiornamento in tempo reale del Catasto rispetto a tutte le Dia e permessi di costruire presentati in Comune: i professionisti, oltre alle informazioni tecniche amministrative dei progetti sottoposti all'approvazione dei Comuni, inseriranno anche quelle del programma Docfa, in uso per le denunce catastali dei

fabbricati. Saranno così i tecnici comunali a verificare la corrispondenza delle informazioni tecniche fra il progetto edilizio e denunce catastali, comunicando le eventuali difformità all'agenzia del Territorio.

Gli ultimi tasselli

Nel Dl Visco-Bersani (Dl 223/06) si fa leva in prevalenza sul ribaltamento di obblighi tributari da appaltatore a committente. Ma non mancano nuovi oneri relativi a dati da comunicare: nelle compravendite le parti hanno l'obbligo di dichiarare il vero prezzo, che non può essere pagato in contanti (così ne è garantita la tracciabilità grazie ai nuovi obblighi degli intermediari finanziari). E per stanare l'evasione degli agenti immobiliari diventa obbligatorio indicare gli estremi di spesa e pagamento del mediatore. Tutti questi dati nel rogito vengono immediatamente telematizzati con la trascrizione effettuata dai notai (si veda nella parte bassa della pagina).

C'è un cambiamento rilevante anche per gli accertamenti sull'imposta di registro: si potranno svolgere (articolo 30, comma 24) usando i poteri di indagine e controllo delle norme del Dpr 600/73 (accertamento delle imposte dirette) molto più penetranti.

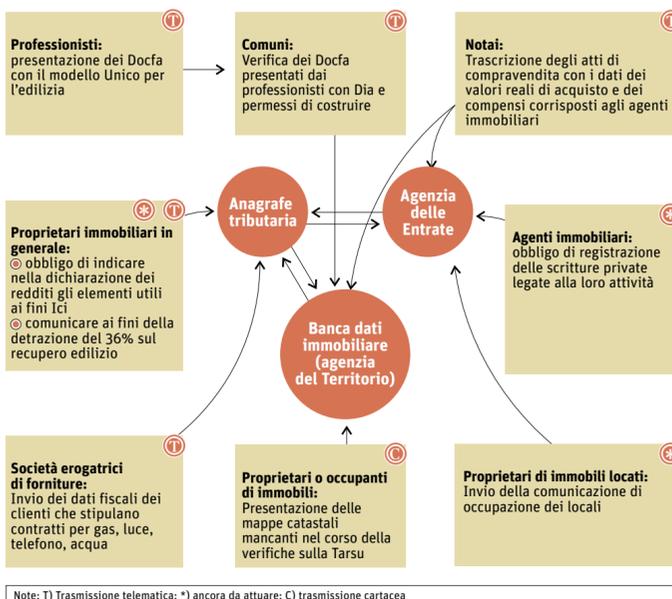
La finanziaria 2007

La finanziaria 2007 in discussione in Parlamento sta mettendo a punto gli ultimi tasselli: per gli agenti immobiliari si aggiunge l'obbligo di registrare le scritture private legate alla loro attività (come i compromessi e le locazioni).

L'Ici, poi, passa nella dichiarazione dei redditi (ormai telematizzata), dove si dovranno indicare tutti gli elementi utili (come gli identificativi catastali). Il controllo diretto dell'Anagrafe tributaria su questa imposta ma anche sugli immobili consentirà controlli incrociati con la banca dati del Catasto per far emergere eventuali incongruenze.

Il flusso dei dati

Tipologie e modalità di affluenza dei dati sull'immobile al sistema delle banche dati fiscali



Note: T) Trasmissione telematica; *) ancora da attuare; C) trasmissione cartacea

Il catalogo

60 milioni

Unità
Le unità immobiliari presenti nelle banche dati immobiliari, di cui 51 milioni urbane

150.000

Mappe elettroniche
In forma raster (70 province)

16.000

Gigabyte
Le banche dati del Territorio occupano circa 16 mila Gigabyte

53 milioni

Formalità
Le note di trascrizione, iscrizione e annotazione

140.000

Mappe digitali
In forma vettoriale (31 province)

29.000

Fabbricati e terreni pubblici
Gli immobili del Patrimonio dello stato o del Demanio artistico-storico

70 milioni

Le note
Note di trascrizione presenti, di cui circa la metà in formato immagine e 30 milioni in formato elettronico

54,5 milioni

Soggetti
I soggetti, di cui 52 milioni persone fisiche e 2,5 milioni di persone non fisiche; 37 milioni sono possessori di fabbricati

Accertamenti. Immobili non abitativi

Ritorno al passato per le verifiche

Ritorno al passato per l'imposta di registro. Questa, di fatto, la situazione all'indomani dell'entrata in vigore della legge di conversione del Dl 223/2006: per buona parte dei trasferimenti immobiliari è tornata a essere possibile l'azione di accertamento. Ormai la dichiarazione di prezzo pari o superiore al valore catastale non è più una barriera invalicabile.

Il "vecchio" sistema

Il Dpr 131/1986 aveva introdotto il sistema di "valutazione catastale", in base al quale, una volta che il prezzo fosse stato dichiarato in misura pari o superiore alle rendite catastali rivalutate, allora il Fisco non avrebbe più potuto esperire l'azione di accertamento di valore (ferma restando peraltro l'applicabilità — spesso dimenticata — della sanzione per occultamento di corrispettivo, nel caso in cui il fisco avesse scoperto pagamenti "in nero").

Il nuovo sistema

Ora, essendo l'imposta di registro basata sul concetto di determinazione dell'imponibile da sottoporre a imposta sulla base del valore del trasferimento, se ritenuto dal Fisco superiore al prezzo dichiarato, la discrezionalità del Fisco in tal caso è massima (in quanto la valutazione di un bene è quanto di più soggettivo possa esistere) e la conseguente conflittualità tra Fisco e contribuente è altrettanto esplosiva.

La nuova norma contenuta

nella legge di conversione del Dl 223 sancisce dunque che le disposizioni recate dalla legge di registro (i commi 4 e 5 dell'articolo 52) in tema di "valutazione automatica catastale" si applicano solamente a quelle compravendite per le quali, dallo scorso 1° gennaio (articolo 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266), l'imposta di registro si calcola sul valore catastale rivalutato indipendentemente dal prezzo dichiarato.

Potendosi destinare dunque le norme in tema di "valutazione automatica" solo a queste

ESCLUSIONI

La «valutazione automatica» non si applica sulle compravendite di negozi, uffici o capannoni e se un soggetto ha partita Iva

compravendite, ne consegue che a ogni altra compravendita, diversa da quelle "beneficarie" dalla Finanziaria del 2006, la valutazione catastale non si applica e che quindi, qualsiasi sia il prezzo dichiarato, l'amministrazione finanziaria può esperire l'azione di accertamento di valore. In particolare, sono interessate dalla sottoponibilità ad azione di accertamento, non limitata dai parametri catastali, le seguenti compravendite:

a) tutte le compravendite tra privati aventi a oggetto beni diversi dalle abitazioni (pre-supposto per tassare l'atto con

la rendita catastale, indipendentemente dal prezzo dichiarato, è infatti che la compravendita riguardi una abitazione e le sue pertinenze); si pensi quindi alla compravendita di uffici, negozi, opifici e anche di terreni agricoli;

b) tutte le compravendite di abitazioni che abbiano come contraente (non importa se nel ruolo di venditore o nel ruolo di acquirente) un soggetto diverso da una persona fisica ed esercente un'attività di impresa, arte o professione (presupposto per tassare l'atto con la rendita catastale, indipendentemente dal prezzo dichiarato, è infatti che la compravendita intervenga tra persone fisiche prive di partita Iva); si pensi ad esempio a una abitazione venduta da un privato a una società o a un ente non societario.

Quanto alle compravendite poste in essere da un soggetto Iva nella qualità di venditore, la regola è che la base imponibile è rappresentata dal prezzo dichiarato, tenendosi conto peraltro che, proprio la legge di conversione del Dl 223/2006 sancisce il potere del Fisco di rettificare le dichiarazioni Iva sia qualora il fatturato venga ritenuto di valore inferiore al valore venale dei beni sia qualora non si tenga conto del principio in base al quale l'importo del mutuo contratto dall'acquirente per finanziare l'acquisto di un immobile deve intendersi come indice presuntivo del valore di mercato del bene compravenduto.

A.Bu.

Professionisti/1. Trascrizioni e dintorni

I notai forniscono la maggior parte dei dati

Angelo Busani

Gli atti notarili sono la principale fonte di notizie per le banche dati dell'agenzia del Territorio. Una volta infatti che una unità immobiliare è iscritta in Catasto tutte le "movimentazioni" dipendono in gran parte da contratti stipulati con l'intervento del notaio.

Il sistema pubblicitario è infatti fondato sulla regola generale in base alla quale sono introdotti nel sistema solamente gli atti "qualificati" dalla loro

LE FONTI

Le movimentazioni dipendono quasi sempre da contratti stipulati con l'intervento degli operatori

provenienza da un pubblico ufficiale che ne garantisce, sotto sua responsabilità, un esame formale e sostanziale.

Nel contesto di un atto notarile sono perciò enumerati i dati in base ai quali una data unità immobiliare è "riconosciuta" dalle banche dati dell'agenzia del Territorio, cioè:

a) il Comune nel cui Catasto una data unità immobiliare è iscritta;

b) il numero che identifica il foglio di mappa nel quale essa si trova;

c) il numero identificativo dei "mappali" o delle "particelle", che rappresentano la suddivisione del foglio di mappa

in tante frazioni quanto sono i loro proprietari o le destinazioni d'uso che esse hanno in concreto;

d) il numero che identifica i "subalterni", i quali servono a individuare, all'interno di un dato mappale, le varie unità immobiliari edificate in quel dato mappale (si pensi agli appartamenti in cui è suddiviso un condominio).

Accanto a questi dati numerici nei rogiti sono individuate anche le caratteristiche dell'immobile quali registrate nelle banche dati del Territorio: per i terreni si indicano l'estensione del mappale, la coltura cui esso è destinato e il suo reddito dominicale e agrario; per i fabbricati si indicano invece l'indirizzo, il piano nel quale si trova l'unità immobiliare, la categoria dell'immobile (abitativa, commerciale, produttiva, eccetera) e la sua classe (che individua, nell'ambito della stessa categoria, il grado di maggiore o di minor pregio), la sua dimensione (che è variamente misurata: ad esempio, in "vani" per gli appartamenti e in "metri quadrati" per i negozi) e la sua rendita catastale.

Tutti questi dati contenuti nei rogiti vengono poi trascritti quasi integralmente nella modulistica (un tempo cartacea, ora quasi esclusivamente elettronica) che viene compilata al fine dell'immissione del contenuto del contratto nelle banche dati dell'agenzia del Territorio: i Registri immobiliari e il Catasto.

Le due funzioni

Catasto e Registri
■ I Registri immobiliari e il Catasto assolvono a due funzioni nettamente differenti.
■ Il Catasto contiene, da un lato, la rappresentazione grafica di tutto il territorio nazionale e, dall'altro, attribuisce la rendita catastale alle "unità elementari" (i mappali del Catasto terreni e i subalterni del Catasto fabbricati) che compongono il territorio stesso.
■ Il Catasto contiene anche l'intestazione di ogni unità immobiliare, e cioè evidenzia i soggetti che sono titolari di diritti (proprietà, usufrutto, eccetera): se si tratta senz'altro di un ottimo indizio per conoscere chi sia il proprietario di una data unità immobiliare, non è peraltro di un dato di assoluta certezza, che invece è offerta dalla consultazione dei Registri immobiliari.
■ La funzione di questi Registri è infatti quella di attribuire certezza alle contrattazioni riguardanti gli immobili: dai Registri risulta inoppugnabilmente chi è il proprietario e chi vanta diritti su di un immobile, se vi sono ipoteche e se sono in corso eventi (sequestri, pignoramenti, cause) che potrebbero nuocere a chi comprasse una data unità immobiliare.

Professionisti/2. Dal sindaco

L'aggiornamento passa da geometri e architetti

Guglielmo Saporito

Gli uffici fiscali utilizzano i Comuni per aggiornare le proprie banche dati: a loro volta i Comuni utilizzano i professionisti (progettisti, direttori lavori, collaudatori) per ottenere dati che identifichino committente, proprietario e impresa esecutrice.

Ogni passaggio dell'edilizia privata deve in sostanza lasciare una traccia di tipo fiscale, fin dal momento di presentazione di una istanza o di una dichiarazione di inizio attività cui corrisponda un intervento edilizio o una innovazione edile che abbia una consistenza fiscale. In linea con questi oneri, l'agenzia delle Entrate ha ricordato che entro il 28 febbraio 2007 dovranno avvenire le comunicazioni relative all'anno solare 2005 relative a: dati relativi ai permessi di costruire, agli interventi in deroga agli strumenti urbanistici, al completamento di opere non ultimate e alle variazioni essenziali; dati relativi alle denunce di inizio attività (articolo 22 del Dpr 380/2001, Testo unico edilizia); dati relativi alle denunce di inizio attività previste dall'articolo 1, comma 6, legge 21 dicembre 2001, n. 443 (interventi edilizi minori, ristrutturazioni, ampliamenti, sopralluoghi eccetera); d) dati relativi ai certificati di agibilità.

Gli interventi che non esigono un titolo edilizio (espresso o tacito) da parte del Comune non sono nemmeno rilevanti

zioni edilizie etc.) delle proprietà.

L'aggiornamento avviene attraverso documenti/atti predisposti dalla parte diretta (Volturno e Docte) o attraverso professionisti abilitati (Pregeo e Docfa) o ancora in forma cartacea per gli atti giudiziari. Le procedure che producono tali documenti/atti sono tutte informatizzate meno di quelle per gli atti giudiziari.

Chi può accedere

La consultazione della banca dati avviene attraverso sistema d'interscambio dell'agenzia (denominato Sister) al quale si accede attraverso la sottoscrizione di una convenzione. Attualmente sono collegati a tale sistema le amministrazioni pubbliche, i Comuni e gli enti territoriali (Regioni e Province) e professionisti.

Il trasferimento

L'accesso libero è già garantito ai Comuni ma quali problemi porterà l'integrazione totale (peraltro già avviata da anni)?

L'agenzia ha conseguito il passaggio in ambiente web, che consente un'estensione numerica e territoriale dei potenziali utilizzatori del sistema. Il nodo da sciogliere, nei prossimi mesi, sarà però quello di garantire l'unitarietà dei flussi di aggiornamento, cioè delle informazioni contenute e delle procedure gestionali, in modo che in ogni Comune che svolge direttamente le funzioni, oppure in ogni ufficio che opera convenzionalmente per i Comuni che non hanno fatto tale scelta, si operi in modo standard sia da parte dei professionisti abilitati nella predisposizione degli atti di aggiornamento che nella loro trattazione da parte degli uffici/comuni competenti.

Sa. Fo.

ecogiure@tin.it