

Agenzia del territorio pronta ai controlli. Torino apripista

Fabbricati rurali, al via le verifiche

DI SILVANA SATURNO

Al via i controlli per il riclassamento catastale dei fabbricati rurali. L'Agenzia del territorio, il 9 febbraio scorso, ha definito le modalità tecniche e operative per gli accertamenti previsti dal collegato fiscale (legge 286/06). E la città di Torino fa da apripista, partendo, proprio in queste settimane, con controlli e «solleciti» per procedere all'aggiornamento. Sono già 130 le notifiche inviate (per fabbricati rurali, sottotetti ed edifici con ascensore «postumo»). Ma altre ne seguiranno a breve. Anche il comune di Padova, per l'aggiornamento catastale dei fabbricati rurali, intende avviare oltre 1.000 procedimenti. A oggi ne ha già iniziato 171 e concluso 127, con 18 variazioni catastali.

Fabbricati rurali al riclassamento

È il dl 262/06, convertito in legge 286/06 (cosiddetto collegato fiscale), a imporre che i fabbricati per i quali vengano meno i requisiti di ruralità siano dichiarati correttamente in catasto. La norma di riferimento è l'art. 2, commi 36-38, che ha introdotto nuove modalità per l'accertamento e puntato il dito contro i fabbricati iscritti al catasto terreni «per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali» e quelli «che non risultano, in tutto o in parte, dichiarati al catasto» (per la definizione di ruralità, il riferimento è all'articolo 9 del dl 557/93 convertito in legge 133/94, commi 3, 4 5). A tale disposizione ha dato attuazione il recente provvedimento del 9 febbraio dell'Agenzia del territorio con le modalità tecniche e operative per gli accertamenti (sarà in *Gazzetta* domani).

Il venir meno dei requisiti di ruralità, la mancata o parziale dichiarazione in catasto, obbliga dunque i titolari dei diritti reali alla dichiarazione nel catasto edilizio urbano. L'Agenzia del territorio provvederà a individuare i fabbricati da riclassare o classare per la prima volta avvalendosi di tutta

una serie di strumenti descritti nel provvedimento: elementi acquisiti direttamente (anche ortofoto, sovraimposte o georiferite rispetto alla cartografia catastale), informazioni fornite dall'Agea (l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura), informazioni rese disponibili dall'Agenzia delle entrate e dai comuni. Entro tre mesi verrà stilato l'elenco degli immobili presenti in catasto terreni come fabbricati.

L'Agenzia del territorio, secondo quanto previsto dal collegato fiscale, richiederà ai soggetti interessati la presentazione degli atti di aggiornamento catastale. I destinatari della richiesta dovranno provvedere entro 90 giorni dalla notifica, pena l'iscrizione d'ufficio con oneri a carico dell'interessato. Per la perdita della ruralità soggettiva (proprietari non più imprenditori agricoli) ci sarà tempo fino al 30 giugno 2007.

Comuni in pressing sugli immobili

Torino punta i fari sugli immobili ristrutturati. In cima alla lista ci sono gli edifici nei quali è stato installato l'ascensore dopo la costruzione, i sottotetti sottoposti a interventi di recupero e, appunto, i fabbricati classificati come rurali. Il comune, conclusa la fase di «autoregolizzazione catastale» (con agevolazioni concesse fino allo scorso mese di giugno), inizia ora con i controlli da parte degli uffici comunali. I mezzi? Ortofoto digitali, mappe e carte tecniche a confronto, foto aeree, incrocio di dati anagrafici, censuari e tributari, pratiche edilizie e sistemi informativi geografici. In caso di incongruenze rilevate, il proprietario riceverà la notifica a procedere al nuovo accatastamento e a provvedere entro 90 giorni. In mancanza, procederà l'Agenzia del territorio con spese a carico dell'interessato. Le notifiche già inviate sono già 130, ma ne seguiranno di nuove.

Anche Padova, che al 31 dicembre 2006 aveva avviato 171 procedimenti per l'aggiornamento catastale dei fabbricati rurali (e conclusi 127 ne intende avviare altri 1.000.

Per il riclassamento delle abitazioni, ex categorie A/5 e A/6, sempre a Padova (che ha iniziato l'attività di aggiornamento catastale a ottobre 2005), sono stati avviati rispettivamente 287 (conclusi 127) e 40 procedimenti (conclusi 18).

Anche Roma in questi giorni preme il piede sull'acceleratore del riclassamento catastale degli immobili. Tra febbraio e luglio, ha annunciato il comune il 14 febbraio, i proprietari interessati dalla revisione degli estimi riceveranno i primi avvisi bonari e per la definizione agevolata dell'Ici ci sarà tempo fino al 31 ottobre 2007. L'invito a verificare e regolarizzare riguarda 150 mila posizioni immobiliari, principalmente site nel centro storico. L'obiettivo è, nelle intenzioni del comune, quello del recupero dell'evasione e dell'ulteriore abbattimento dell'Ici, già passata dal 4,9 al 4,6%. (riproduzione riservata)

ItaliaOggi7

Lunedì 19 Febbraio 2007



Registro per le dirette

L'accertamento ai fini dell'imposta di registro è estensibile anche alle imposte dirette. È questa la conclusione a cui potrebbe giungersi considerando l'insieme delle regole in vigore.

Il documento di prassi si sofferma anche ad analizzare l'ipotesi della cessione d'azienda che comprende anche dei cespiti immobiliari. In tale caso l'agenzia ritiene che tali immobili compresi nell'azienda siano suscettibili di accertamento di valore in base al nuovo comma 5-bis dell'art. 52 Tur. Ciò in quanto «pur essendo l'azienda una «universitas rerum», cioè un'entità funzionalmente organizzata in un complesso unitario, è legittimo considerare, ai fini della determinazione dell'imposta di registro, la cessione dei beni immobili distintamente da quella degli altri beni, onde applicare le aliquote differenziate previste dalla tariffa, parte prima, del Tur, nonché per imputare le passività in proporzione al valore dei vari beni aziendali».

Tale soluzione apre le porte a un nuovo scenario.

Considerato che oggi l'art. 39 del dpr 600 identifica nel solo valore dell'immobile il parametro che può giustificare un accertamento ai fini delle imposte dirette, e considerando l'analogia tra la locuzione di valore venale utilizzato dal legislatore nell'ambito della imposizione indiretta e la locuzione valore normale utilizzata nell'area delle imposte dirette, non pare del tutto astratto il rischio che un eventuale accertamento a fini registro del comparto immobiliare di una azienda ceduta possa trovare «quasi» automaticamente effetto anche nel lato imposte dirette.

D'altra parte sappiamo che tale estensibilità dell'accertamento registro in modo automatico alle imposte dirette è stata tesi già sostenuta (anche se per la verità poi sconfessata) anche dalla Corte di cassazione. La decadenza della prima interpretazione è intervenuta proprio per il fatto che fino al 3 luglio 2006 i parametri di accertamento era differente per i due lati di imposizione. Ora però che tale differenza è decisamente ridotta (per non dire annullata) la tesi dell'unicità dell'atto di accertamento con estensione delle conseguenze in tutti i rami della fiscalità potrebbe tornare di grande attualità, nonostante l'art. 39 sul punto faccia riferimento unicamente alle transazioni aventi per oggetto beni immobili e non invece alle transazioni (diverse da quelle immobiliari) di cui gli immobili sia unicamente una parte dell'unicum compravenduto.

Paletti alle ipocatastali

La circolare 8/E del 13 febbraio analizza infatti il caso dell'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali nel contratto di permuta immobiliare. Il dpr 131 l'articolo 43, comma 1, lettera b) prevede che la base imponibile per le permutate è costituita «dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta».

Nonostante ciò le soluzioni indicate dalla circolare sono le seguenti: la permuta, in quanto unico negozio giuridico, dà luogo a un'unica formalità, per la quale è dovuta l'imposta ipotecaria calcolata su una base imponibile pari al valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta; La circolare ritiene che il negozio giuridico della permuta immobiliare dà luogo a due distinte volture catastali (una per ciascun immobile); di conseguenza, ciascuna di esse è autonomamente soggetta a tassazione. Per ogni singola voltura quindi la base imponibile trova essere individuata in base all'art. 51 del dpr n. 131, secondo cui «per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari (...) si intende per valore il valore venale in comune commercio».

A cura di Norberto Villa

Nuovi obblighi per le parti

La circolare n. 6 ripercorre anche le ultime innovazioni che hanno introdotto nuovi obblighi delle parti che hanno come finalità ultima quella di offrire una via di scampo alla possibilità di sfuggire all'accertamento sulla base del valore venale.

Prima tra le condizioni è quella che pone l'obbligo alle parti di rendere nell'atto di cessione dell'immobile una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Tali indicazioni devono essere rese (come si legge nel documento di prassi) «non solo al saldo versato al momento del rogito, ma anche alle somme corrisposte in precedenza, come l'acconto o la caparra confirmatoria».

In secondo luogo vige un obbligo a carico delle parti di dichiarare se ci si è avvalsi di un mediatore e, in caso affermativo, dovrà indicare le eventuali spese sostenute per le suddette attività di mediazione, con le analitiche modalità di pagamento e il numero di partita Iva o il codice fiscale dell'agente immobiliare. Ma non solo: è anche previsto l'obbligo di dichiarare tra l'altro il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società (in assenza di iscrizione sarà il notaio a dover effettuare una specifica segnalazione al competente ufficio locale). Il rischio nel caso di mancata indicazione è alto. Oltre a una sanzione specifica (da 500 euro a 10.000 euro) la mancata indicazione dei dati comporta che i beni siano assoggettati ad accertamento di valore (valore venale).

Con riguardo alla decorrenza la circolare n. 6/E ha indicato come le nuove indicazioni devono trovare applicazione con riferimento ai pagamenti effettuati a decorrere dal 4 luglio 2006.

2