

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-informatica 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 dati informatizzati che sono stati poi inseriti facilmente 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 indi-

ce 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 cominciano 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 tecnico 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 no-

tai (si veda nella parte bassa della pagina).

C'è un cambiamento rilevante anche per gli accertamenti sull'imposta di registro: si potranno svolgere (articolo 36, comma 24) usando i poteri di indagine e controllo delle norme del Dpr 600/73 (accertamento delle imposte dirette) molto più penetranti.

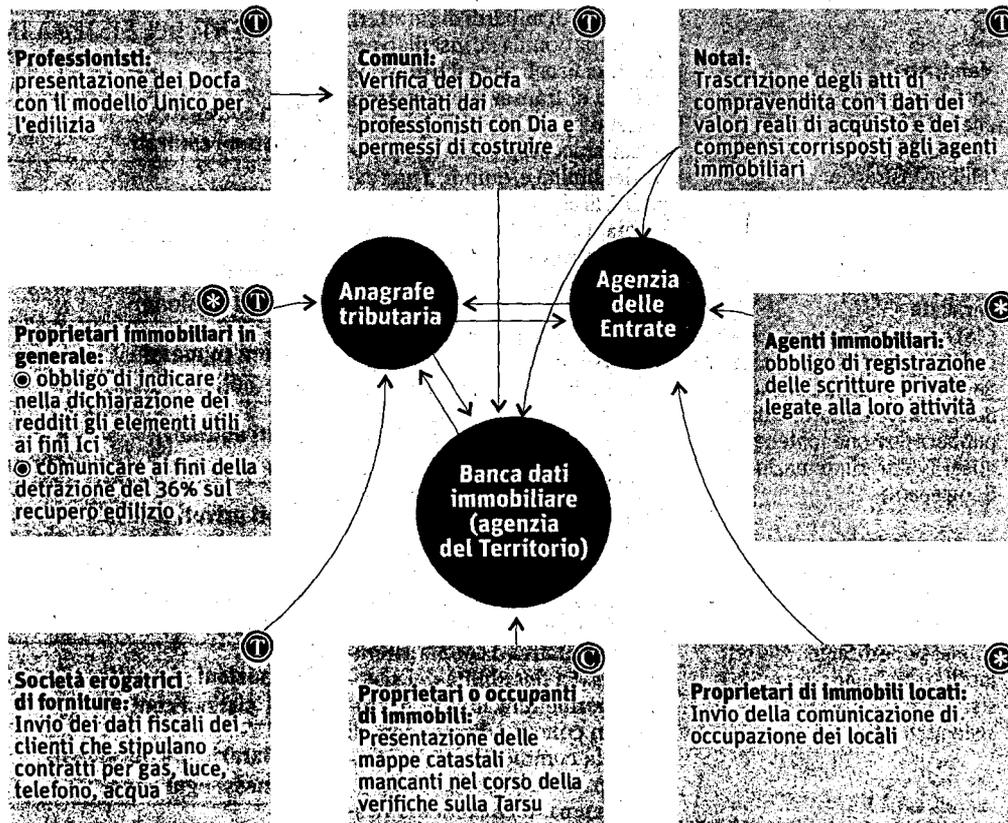
La finanziaria 2007

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'immobiliare 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