

Circolare n. 9 del 6 ottobre 2010

Manovra d'estate 1: Immobili e catasto ó Le nuove regole

Premessa

La manovra correttiva (Legge n.122 del 2010, di seguito la "Manovra"), nell'ambito delle azioni finalizzate al contrasto all'evasione fiscale e contributiva, ha inserito una serie di misure relative alla circolazione ed all'uso degli immobili atte ad attribuire ai dati catastali dei valori realmente rappresentativi.

Con il presente lavoro si procede all'analisi delle disposizioni contenute nell'art. 19, in previsione della nascita dell'Anagrafe immobiliare integrata (art. 19 co. 1 della Manovra) che avrà la funzione di certificare lo stato di integrazione delle banche dati relative agli immobili.

Indice

1. Modalità di aggiornamento dei dati catastali
2. Nuovi obblighi negli atti di circolazione degli immobili
3. Nuovi obblighi nei contratti di affitto di immobili

1. Modalità di aggiornamento dei dati catastali

L'articolo 19 della Manovra, da un lato stabilisce il termine del 31 dicembre 2010 per aggiornare i dati catastali relativi agli immobili, dall'altro introduce nuove previsioni in materia di circolazione ed affitto di beni immobili, destinate ad incidere sulla validità civilistica degli atti.

Le previsioni normative relative alle modalità di aggiornamento dei dati catastali sono disciplinate dai commi da 7 a 13 del citato articolo 19. La disciplina riguarda gli immobili totalmente assenti dagli atti catastali (c.d. case fantasma) e quelli per i quali il contribuente ha omesso di aggiornare le relative risultanze, per effetto di lavori strutturali effettuati sugli stessi, che hanno inciso sulla consistenza del bene.

L'Agenzia del territorio, sulla base dei dati dell'Agea, dei telerilevamenti e dei sopralluoghi sul terreno, individuerà i fabbricati che non risultano dichiarati nel catasto. L'Elenco dei suddetti immobili verrà messo a disposizione dei Comuni e degli interessati sul sito internet degli uffici del territorio e di tale pubblicazione verrà data notizia tramite comunicati pubblicati in Gazzetta Ufficiale. Gli interessati sono tenuti ad aggiornare i dati catastali, con l'annotazione della rendita, mediante la procedura docfa (documenti catasto fabbricati), entro il 31 dicembre 2010.

In caso di inottemperanza del titolare dell'immobile, l'Agenzia procede in via transitoria a iscrivere una rendita presunta, anche avvalendosi delle informazioni fornite dai comuni. Le operazioni di iscrizione della rendita provvisoria sono effettuate con oneri a carico del soggetto

interessato, che dovranno essere quantificati in un apposito provvedimento direttoriale da emanarsi entro fine anno.

A far data dal 2011 l'attività di controllo dell'Agenzia diventerà continua e si svolgerà in cooperazione con i comuni, con la finalità di scovare nuovi immobili non censiti. Ove il titolare dei beni non provveda, entro il termine di sette mesi alla presentazione dei modelli docfa, l'Agenzia procederà alla iscrizione della rendita provvisoria. Ai fini delle procedure di classamento, gli uffici del Territorio possono notificare questionari ai contribuenti e ai soggetti in possesso di informazioni utili ed inoltre accedere direttamente al domicilio dell'interessato, al fine della acquisizione coatta delle informazioni necessarie.

La Manovra del 2010 si rivolge anche ai titolari di immobili iscritti in catasto, sui quali sono stati effettuati lavori di ristrutturazione che hanno inciso sull'ammontare della rendita catastale, non denunciati agli uffici del Territorio. Tali soggetti devono provvedere, entro fine anno, all'aggiornamento dei dati catastali attraverso i modelli docfa.

In difetto di tale aggiornamento, si attiva l'Agenzia del territorio, anche con la collaborazione dei Comuni e degli ordini professionali. Non vengono in questo caso replicate le previsioni relative alla iscrizione d'ufficio di una rendita presunta e all'addebito al titolare del bene degli oneri afferenti a tali accertamenti.

Le disposizioni appena introdotte non possono essere collegate ad alcuna forma di sanatoria. Anche per gli immobili denunciati entro fine anno:

- troveranno applicazione le sanzioni per l'omessa denuncia in catasto nei termini di legge (da 258 euro a 2.066 euro, a seconda della violazione);
- potranno essere attivate le procedure di recupero dei tributi per le annualità pregresse, con eventuale applicazione delle sanzioni tributarie.

Esiste, infine, il rischio di autodenunciare situazioni di grave e insanabile contrarietà alla normativa urbanistica, con conseguente obbligo da parte del comune di ordinare il ripristino della situazione precedente e, se del caso, l'abbattimento dell'immobile.

L'aggiornamento dei dati del catasto è finalizzato alla costituzione dell'Anagrafe immobiliare integrata che consentirà all'Agenzia del Territorio di perseguire l'obiettivo della piena integrazione, ai fini fiscali, delle banche dati dell'Agenzia stessa.

Finalità principale dell'Anagrafe Immobiliare Integrata è quella di fornire un efficace supporto alla fiscalità immobiliare, allo scopo di individuare correttamente gli immobili, la relativa base imponibile, il soggetto titolare di diritti reali (in quanto soggetto passivo d'imposta).

L'art. 19 ha previsto l'effettivo avvio a decorrere dal 1° gennaio 2011, demandando ad appositi decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, l'introduzione ai fini fiscali della attestazione integrata ipotecario - catastale.

L'accesso all'Anagrafe Immobiliare Integrata sarà consentito ai Comuni, che giocheranno anche un ruolo attivo nel controllo della correttezza dei dati in essa risultanti.

2. Nuovi obblighi negli atti di circolazione degli immobili

I commi da 14 a 16 dell'art. 19 della Manovra incidono in modo rilevante sugli atti che hanno ad oggetto la circolazione degli immobili. Ai sensi del comma 14, gli atti pubblici e le scritture

private autenticate comportanti il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione, di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere a pena di nullità:

- l'identificazione catastale dell'immobile;
- il riferimento alle planimetrie depositate in catasto;
- la dichiarazione degli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Non rientrano nell'ambito applicativo della norma gli acquisti *mortis causa* (successione legale o testamentaria) ed i trasferimenti in base a sentenza. Sono altresì esclusi gli atti aventi ad oggetto la costituzione di diritti reali di garanzia (iscrizione di ipoteca o la costituzione di servitù).

Per quanto riguarda l'ambito oggettivo, il legislatore si riferisce ai fabbricati già esistenti e alle unità immobiliari urbane e di conseguenza l'applicazione dei nuovi obblighi concerne solo gli immobili già iscritti al catasto edilizio urbano e quelli per i quali sussiste l'obbligo di trascrizione. Sono esclusi:

- i terreni;
- le aree edificabili;
- i fabbricati rurali;
- i fabbricati privi di reddito in quanto non più abitabili o agibili;
- i fabbricati in corso di costruzione non ancora ultimati;
- le parti comuni condominiali, in quanto non suscettibili di essere cedute autonomamente.

Relativamente alla indicazione in atto del riferimento alle planimetrie depositate in catasto, l'Agenzia del Territorio ha fatto presente che se la planimetria non è stata depositata ciò costituirà una causa ostativa alla stipula del rogito, poiché risulterebbe impossibile attestare la conformità della stessa alla situazione di fatto, con conseguente nullità del negozio giuridico.

Per ovviare all'inconveniente occorrerà procedere al previo deposito della planimetria tramite un tecnico abilitato. In questo caso si verifica una violazione a un obbligo di legge e pertanto sarà comminata, dagli uffici del Territorio, una sanzione che si aggiungerà ai tributi speciali catastali.

Uguale obbligo di deposito sussiste sia per le unità immobiliari, per le quali la normativa catastale prevedeva l'esonero dall'adempimento, sia per le planimetrie ritenute non "accettabili" dal catasto all'epoca della presentazione, per difetti riscontrabili a vista dall'impiegato.

Qualora la planimetria, pur regolarmente presentata e depositata, non sia reperibile o leggibile per cause non imputabili alla parte, la circolare 3/2010 del Territorio individua una duplice soluzione:

- nel caso in cui la parte sia in possesso di una copia certificata della planimetria depositata, corrispondente tuttora allo stato di fatto, può depositarla presso l'Ufficio provinciale che, dopo le verifiche di coerenza tra i dati censuari e la rappresentazione planimetrica, acquisisce in banca dati copia di tale elaborato, inserendo una specifica annotazione;
- nel caso in cui, invece, la parte non sia in possesso di una copia certificata della planimetria, ma documenti che la stessa sia stata effettivamente presentata, sarà cura dell'Ufficio provvedere alla compilazione della stessa, anche a mezzo di sopralluogo.

Una volta depositata la planimetria, occorre attestare la conformità della stessa allo stato di fatto dell'immobile, che può essere sostituita da un'attestazione rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione delle dichiarazioni docfa.

Al riguardo il documento di prassi del Territorio rileva come non ogni difformità tra planimetria e stato dei luoghi comporti un obbligo di aggiornamento delle risultanze catastali. Sussiste obbligo di aggiornamento solo quando si è realizzata una significativa redistribuzione degli spazi interni oppure si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte. Nell'eventualità di necessaria ripresentazione della planimetria, al fine della corretta rappresentazione della situazione effettiva, saranno dovuti i tributi speciali e le sanzioni di legge.

Poiché la funzione delle nuove disposizioni è quella di allineare le risultanze catastali a quelle reali, avendo di mira la formazione dell'anagrafe integrata degli immobili, una volta riscontrato l'eventuale difformità il notaio deve provvedere all'aggiornamento dei registri prima di stipulare l'atto.

I nuovi obblighi relativi agli atti di trasferimento degli immobili si applicano a partire dal 1° luglio 2010.

3. Nuovi obblighi nei contratti di affitto di immobili

Ai sensi del comma 15 dell'art. 19 della Manovra, la richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe, deve contenere l'indicazione dei dati catastali dei beni stessi.

L'obbligo decorre dal 1° luglio 2010 e si tratta di un adempimento la cui violazione è pesantemente sanzionata. La mancata indicazione degli identificativi catastali è punita con la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta.

A tal fine, l'Amministrazione Finanziaria, con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 25 giugno 2010, ha approvato:

- una nuova versione del Mod. 69 («Richiesta di registrazione»), nell'ambito del quale è stato inserito il Quadro D, denominato «Dati degli immobili» e relativo all'indicazione degli identificativi catastali, da utilizzarsi per la registrazione dei nuovi contratti. Tale modello si presenta sempre entro trenta giorni dalla data del contratto;
- un nuovo modello, denominato Cdc, da utilizzarsi per la comunicazione dei dati catastali in caso di cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti già in essere.

Nel suddetto provvedimento è precisato che, per ragioni di razionalizzazione del sistema è esteso l'obbligo di indicazione dei dati catastali anche ai contratti di comodato, malgrado la legge menzioni unicamente gli affitti e le locazioni.

Il nuovo modello Cdc deve essere presentato una sola volta, in occasione del primo evento da denunciare, entro venti giorni dalla data del versamento dell'imposta afferente all'evento stesso (proroga, risoluzione o cessione del contratto).

Tale comunicazione si presenta, in forma cartacea, all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale il contratto è stato registrato, ma può anche essere trasmessa telematicamente contestualmente al versamento.

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Napoli, 6 ottobre 2010

Dott.ssa Cristina Iovino
cristinaiovino@studiofiorentino.com

Dott. Marco Fiorentino
marcofiorentino@studiofiorentino.com

Dott. Maurizio Moccaldi Ruggiero
mauriziomoccaldi@studiofiorentino.com

DISCLAIMER

La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.