

Il quadro derivante dalla convergenza tra la legge 122/2010 e il dlgs sul federalismo municipale

Caccia all'evasione immobiliare

Fabbricati fantasma sotto tiro. E in vista maxi-sanzioni

Caccia all'evasione immobiliare: ecco le mosse principali

Immobili fantasma (comma 9, art. 19, D.L. 78/2010)	I contribuenti proprietari o titolari di diritti reali sugli immobili hanno tempo fino al 31 dicembre 2010 per la presentazione dell'aggiornamento catastale: dopodiché scatta la regolarizzazione d'ufficio con oneri a carico dei contribuenti.
Registrazione contratti di locazione (comma 15, art. 19, D.L. 78/2010)	Dal 1° luglio 2010 i modelli per la registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili collocati sul territorio nazionale e relative cessioni, proroghe o risoluzioni, anche tacite, devono contenere l'indicazione dei dati catastali (Nuovo modello 69 e modello «CDC»)
Compravendita immobili (comma 14, art. 19, D.L. 78/2010)	Gli atti di trasferimento di immobili o diritti reali sugli stessi, a pena di nullità, debbono contenere la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie
Ritenuta del 10% sui bonifici (art. 25, D.L. 78/2010)	A partire dal 1° luglio 2010 le banche e le poste italiane spa debbono operare, in qualità di sostituti, una ritenuta del 10% sui bonifici disposti dai contribuenti per ottenere le detrazioni per le ristrutturazioni edilizie (36%) e per il risparmio energetico (55%)
Contratti di locazione non registrati o simulati (bozza di decreto sul federalismo municipale)	La nuova disciplina prevede sanzioni quadruplicate per l'omessa o parziale indicazione dei redditi da locazione in sede di dichiarazione dei redditi e la non applicazione del regime sanzionatorio per l'emersione o la regolarizzazione dei contratti in «nero» entro il 31 dicembre 2010

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Una vera e propria caccia all'evasione tributaria nell'ambito immobiliare, dalla regolarizzazione dei fabbricati fantasma all'inasprimento delle sanzioni per l'omessa o parziale indicazione dei redditi da locazione. Questo è il quadro complessivo che sta emergendo, dopo il licenziamento della manovra finanziaria 2010, di cui al dl n. 78 del 2010 e la presentazione della bozza del decreto legislativo sul federalismo municipale (*ItaliaOggi*, 5/08/2010).

Immobili fantasma

Con la manovra 2010, l'operazione di recupero gettito nel comparto immobiliare, partita nel 2006, viene concretizzata dai commi 7 e 9, dell'articolo 19 del d.l. 78/2010.

La recente manovra, al comma 7, dell'art. 19 concede un ulteriore termine al Territorio per definire l'operazione di intercettazione degli immobili non censiti, fissando al 30/09/2010 la data di pubblicazione e, con il successivo comma 9, dispone sulla necessità di procedere all'aggiornamento catastale, a cura dei contribuenti, degli immobili scovati nel triennio 2007/2009; se gli interessati non procedono entro fine 2010,

l'iscrizione con rendita presunta viene effettuata d'ufficio.

Compravendita di immobili

Il comma 14, del citato articolo 19 introduce, con decorrenza dallo scorso 1° luglio ed a pena di nullità del contratto, l'obbligo di indicare i dati catastali (identificazione e planimetrie) negli atti di trasferimento, verificando l'allineamento a cura del notaio rogante, con rilascio di una dichiarazione di conformità a cura dei proprietari o di tecnici abilitati.

Restano esclusi dall'adempimento la costituzione e lo scioglimento dei diritti reali di garanzia (ipoteca), permanendo l'obbligo solo per gli altri trasferimenti (proprietà o diritti reali) e la costituzione di servitù sui fabbricati «esistenti», con la possibile mancata applicazione della sanzione di «nullità» dell'atto, in presenza di una possibile dichiarazione di conformità inesistente.

Registrazione contratti

Con il comma 15, dell'articolo 19 della manovra finanziaria è stato disposto l'obbligo di indicare i dati catastali sulle richieste di registrazione dei contratti di locazione e di affitto degli immobili; in assenza di tale indicazione, scattano le sanzioni dal 120 al 240% dell'importo

dell'imposta di registro dovuta per la registrazione dell'atto.

Con il provvedimento dirigenziale dello scorso 25 giugno sono stati approvati, rispettivamente, la nuova versione del modello «69» nell'ambito del quale è stato inserito l'apposito quadro «D» da utilizzarsi per la registrazione dei nuovi contratti ed il nuovo modello «CDC», da utilizzarsi per la comunicazione dei dati catastali, in caso di cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti già in essere.

Ritenuta 10%

Al fine di contrastare l'evasione nel comparto delle ristrutturazioni edili, l'articolo 25 della manovra 2010 ha introdotto, a decorrere dallo scorso 1° luglio, la ritenuta citata che deve essere trattenuta dalle banche e dalle poste italiane spa, quali sostituti d'imposta. Con provvedimento dirigenziale del 30 giugno scorso (prot. 94288/2010) sono state individuate le tipologie di pagamenti e le modalità di esecuzione degli adempimenti relativi alla certificazione e alla dichiarazione delle ritenute operate a carico dei sostituti, ma soprattutto le spese sulle quali detta ritenuta deve essere operata (spese per il recupero del patrimonio edilizio e per il risparmio energetico),

mentre con apposito documento di prassi, l'Agenzia delle entrate ha fornito i relativi chiarimenti (c.m. 40/E del 2010).

Locazioni in «nero»

È di questi giorni l'emanazione del provvedimento sul fede-

ralismo municipale che, insieme all'applicazione di una cedolare secca del 20% sugli affitti, porta in dote una serie di sanzioni molto alte (fino alla quadruplicazione dell'imposta evasa) in presenza di contratti non registrati o simulati (importi dichiarati inferiori

a quelli percepiti) o di comodati fittizi. Il provvedimento, anche in questo caso, fa salva dall'applicazione delle sanzioni per la regolarizzazione volontaria effettuata dal contribuente entro il prossimo 31 dicembre.

—©Riproduzione riservata—

