

Contratti di acquisto più garantiti

Silvio Rezzonico Alberto Stringhi

Dal catasto agli affitti, guida alle novità 2005

Comma per comma, i principali provvedimenti sul patrimonio immobiliare contenuti nella Finanziaria 2005

Provvedimento

Comma

Patrimonio pubblico

Dismissioni: esenzione dai tributi. Le dismissioni immobiliari e le cartolarizzazioni avviate dai comuni in favore di Fondazioni o Società sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto

275

Ristrutturazione da parte di privati di immobili culturali. Gli immobili culturali pubblici possono essere dati in concessione onerosa a privati che li ristrutturino in modo da renderli fruibili. Dai canoni sono detratte le spese affrontate

303-305

Dismissione immobili pubblici. Gli immobili pubblici non compresi nei piani di dismissione della legge n. 410/2001, se di valore fino a 100mila euro, possono essere venduti a trattativa privata con invito d'asta su Internet e su due quotidiani e due periodici a diffusione locale

436

Patrimonio del demanio

Beni demaniali: vendita a trattativa privata.

L'agenzia del Demanio può vendere a

trattativa privata le quote indivise di beni

immobili statali, i fondi interclusi nonché i

diritti reali su immobili, a prezzo di vendita e 433

criteri di mercato. L'autorizzazione è data con decreto dirigenziale delle Finanze. Vengono a

cessare le concessioni in essere nonché di

ogni altro eventuale diritto spettante a terzi

É dubbia la liceità dell'ultima disposizione (cessazione di concessioni e diritti, quali potrebbero essere, per esempio, eventuali servitù trascritte)

Gestione pubblica del patrimonio delle opere

Aumento numero alloggi di popolari.

110

Consentito l'incremento della quota destinata a favorire la mobilità dei dipendenti dello Stato addetti alla lotta della criminalità organizzata

Appalti pubblici. Prevista la rivalutazione dei prezzi nei casi in cui i materiali subiscano, per circostanze eccezionali, variazioni in aumento o in diminuzione, superiori al 10 per cento

Fisco immobiliare

Proroga accertamenti Ici. I termini per l'accertamento dell'Ici 2000, che avrebbero dovuto scadere nel 2004 sono prorogati a tutto il 2005

Tributi fissi in aumento. Gli importi fissi dell'imposta di registro, della tassa di concessione governativa, dell'imposta di bollo, dell'imposta ipotecaria e catastale, delle tasse ipotecarie e dei diritti speciali sono rivalutati quantomeno dell'inflazione con decreto da emanare entro il 31 gennaio 2005, ed eventualmente di una percentuale superiore che assicuri un certo gettito

Gli ultimi incrementi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali fisse sui trasferimenti, avvenuti nel 1996, le avevano portate a 129,11 euro

Modifica mirata delle rendite catastali. I comuni chiedono all'agenzia del Territorio di incrementare le rendite degli immobili i cui valori si discostano significativamente da quelli degli altri. I comuni chiedono ai proprietari di immobili abusivi o in cui siano intervenute variazioni edilizie non denunciate in Catasto la riclassificazione delle rendite, con effetti retroattivi

Uno studio del Tesoro ha stimato in due milioni e mezzo gli immobili con rendite sottovalutate e prudenzialmente in un milione quelli che saranno interessati dal provvedimento

Tassa rifiuti. La superficie di riferimento dei locali per il calcolo non potrà essere inferiore all'80% di quella risultante in Catasto.

Permessa la rettifica automatica delle bollette da parte dei comuni

Arduo interpretare la norma per abitazioni e uffici, per i quali l'unità di misura ancora adottata è quella del vano catastale, e non quella del metro quadrato catastale, calcolato secondo i criteri previsti dal Dpr n. 138/1998

Minimum tax sulle locazioni. Si pone una soglia del 10% del valore in catasto dell'immobile del canone di locazione annuo:

se i canoni dichiarati sono pari o superiori a tale percentuale non si applicano sanzioni fiscali, ai fini dei tributi per la registrazione del contratto. Ai fini dell'Irpef la soglia è la stessa, ma il canone va prima ridotto del 15 per cento

Le mancate sanzioni sono previste solo alla registrazione del contratto, per il primo anno di locazione. Per gli anni successivi, continuano ad applicarsi (quindi la minimum tax appare poco attraente)

Affitti: evasione presunta. Ai fini del mancato pagamento delle imposte di registrazione e/o delle imposte sui redditi è ritenuta imponible la somma pari al 10% del valore catastale dell'immobile. Non solo: il contratto di locazione è presunto essere stato in corso per l'anno corrente e per i quattro precedenti. In più, si pagano sanzioni e interessi. Escluse dalla disposizione le locazioni a canone concordato 342-343

Catasto telematico. I tecnici che si sono muniti della cosiddetta "firma elettronica" (ma, in teoria, anche i privati cittadini) potranno presentare gli atti attraverso un modello unico informatico di aggiornamento, che verrà approvato dall'agenzia del Territorio. La nuova rivoluzione avverrà a stadi e a macchia di leopardo, probabilmente privilegiando nei primi tempi i professionisti e determinate aree del Paese. Anche la notifica delle rendite, e dei loro cambiamenti, potrà avvenire attraverso "procedure automatizzate" 374-375

Gestione comunale rifiuti. Terza dilazione annuale consecutiva anche per il termine in cui i comuni dovevano raggiungere la copertura dei costi del servizio di gestione dei rifiuti urbani attraverso la tariffa, un proposito probabilmente ancora lontano da raggiungere 523

Lotta all'evasione fiscale immobiliare
Riscossione a ruolo dei canoni demaniali. I canoni o le indennità di occupazione per immobili demaniali non corrisposti sono riscossi mediante ruolo, con rivalutazione Istat e interessi legali. Per evitarlo i morosi possono pagare tutto entro fine aprile 2005: ciò estingue i giudizi in corso 274

Assensi edilizi: lotta all'evasione. Le Denunce di inizio attività (Dia), i permessi di costruire e ogni altro atto di assenso edilizio devono contenere il codice fiscale dei dichiaranti, degli esecutori e dei progettisti dell'opera.

Tali dati debbono essere comunicati telematicamente dagli uffici pubblici all'anagrafe tributaria. I contratti di somministrazione di energia elettrica, di servizi idrici e del gas e le polizze assicurative debbono riportare i dati identificativi catastali degli immobili

332-334

Lo scopo è consentire all'Anagrafe tributaria attraverso incroci informatizzati di identificare le ditte edili e/o i professionisti che lavorano in nero, nonché, eventualmente, di colpire anche chi non denuncia al catasto nuove costruzioni e ampliamenti e chi non denuncia canoni di locazione riscossi

Incremento sanzioni per mancato

accatastamento. Le sanzioni precedenti (da un minimo di 10,33 a 103,29 euro) vengono quasi moltiplicate per venti e passano da 258 euro (minimo) a 2.066 euro (massimo)

338

Le sanzioni riguardano: chi non fa accedere in casa i funzionari del catasto e delle commissioni censuarie; chi non fa la voltura catastale; chi non segnala mutazioni immobiliari di rilevanza catastale; chi consegna la denuncia in Catasto entro il 31 gennaio dell'anno successivo da cui l'immobile è divenuto abitabile; chi non segnala il fabbricato esente che diviene soggetto ad imposta

Agenzie immobiliari e comunicazione anti-terrorismo. Nei fatti decade l'obbligo della comunicazione anti terrorismo (articolo 12 legge n. 191/78) da parte di chi vende o affitta un immobile, perché sostituita dalla registrazione dell'atto. Tuttavia la comunicazione assume nuova vita per i mediatori immobiliari, che debbono eseguirle per via telematica all'agenzia delle Entrate (non più alla pubblica sicurezza) per le compravendite di cui <hanno diretta conoscenza, per avervi concorso ovvero assistito in ragione della loro attività>, nonché per le locazioni, anche inferiori al mese. In mancanza, è prevista una sanzione da 103,29 a 1.549,37 euro. In caso di seconda violazione, si rischia la sospensione per un mese dell'attività

344-345

Locazioni nulle senza registrazione. I contratti di locazione o comodato sono nulli, se non registrati

346

Norma probabilmente incostituzionale e che tra l'altro potrebbe togliere all'Erario la possibilità di pretendere denaro e sanzioni per la mancata registrazione

Riutilizzo commerciale dati ipo-catastali. È vietata, fatte salve specifiche convenzioni stipulate dagli operatori con l'agenzia del Territorio. I riciclatori non autorizzati dei dati sono puniti con una sanzione che varia da tre a cinque volte i tributi non versati all'Agenzia. Delle indagini è incaricata la Guardia di Finanza 367-373

Dia e variazioni catastali. In caso di interventi con dichiarazione di inizio attività i professionisti debbono presentare allo sportello unico dell'edilizia oltre all'attestazione del collaudo delle opere eseguite, anche la ricevuta della richiesta di variazione catastale, pena una sanzione a loro carico di 516 euro 558

Agevolazioni immobiliari

Fondo per l'insediamento nei piccoli comuni. Cinque milioni di euro per l'incentivazione dell'insediamento nei centri abitati di attività artigianali e commerciali, al recupero di manufatti, edifici e case rurali per finalità economiche e abitative, al recupero degli antichi mestieri, nei comuni sotto i mille abitanti 54-56

Cinque milioni alle giovani coppie. Istituito un fondo per il sostegno all'acquisto in cooperativa della prima casa. I criteri in un futuro decreto 111

Scioglimento coop edilizie a proprietà divisa. Per lo scioglimento è sufficiente che i soci si siano accollati l'intero importo del mutuo pro capite 244

Proroga indennizzo per la chiusura delle attività commerciali. L'indennizzo, previsto dal Dlgs 28 marzo 1996, n. 207 è concesso per gli anni dal 2005 al 2007 272

Rivalutazione terreni edificabili. Ulteriore proroga al 30 giugno 2005 dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione dei terreni edificabili. Proroga al 31 marzo 2005 per la redazione ed il giuramento delle relative perizie 376-428

È una misura che premia chi paga da subito il 4% di imposta sul valore del

terreno, come stimato da apposita perizia giurata, evitandogli maggiori prelievi in futuro (Irpef o Irpeg sul capital gain conseguito), quando verrà il momento della vendita del terreno

Accise combustibili per riscaldamento.

Ulteriormente prorogati di un anno gli sconti sui prezzi del gasolio e del gpl (gas propano liquido), nei comuni non metanizzati. L'utente finale godrà di una riduzione di 0,03 al litro (gasolio) o al kg (gpl). Prorogato al 2004 anche l'ulteriore sconto di 0,1 al litro sul gasolio nei comuni più freddi e le accise sugli impianti di teleriscaldamento 511

Accorpamento della piccola proprietà contadina. Ennesima proroga a tutto il 2005 delle agevolazioni (imposte di registro e ipotecarie in misura fissa, 258,23 euro complessivi, imposta catastale dell'1% del valore). È un provvedimento varato nel lontano 12 settembre 1983 571

Protezione civile

Polizza facoltativa per calamità naturali. C'è l'impegno dello Stato a contribuire con 50 milioni di euro alla costituzione di un Fondo di garanzia gestito dalla Consap (Concessionaria di servizi assicurativi pubblici) che finanzia un'apposita Compagnia di riassicurazioni. 202

Condizioni e meccanismi della polizza sono previsti in un decreto interministeriale da varare entro quattro mesi

Non coprirà i danni a fabbricati abusivi, compresi quelli per cui è stata presentata domanda di condono ma è stata pagata solo la prima rata (stratagemma diffuso per bloccare le richieste di demolizione)

Fonte: Ufficio studi Confappi-Federamministratori

Riforma del condominio e disciplina delle fideiussioni: sono le novità normative sulla casa che si sono profilate nel 2004 e dovrebbero andare in porto quest'anno. Fideiussioni. Entro febbraio si aspettano uno o più decreti legislativi sulle fideiussioni quando si acquista una casa in costruzione. In sostanza, chi compra dovrebbe finalmente ottenere garanzie bancarie o assicurative sulle somme anticipate all'impresa costruttrice, senza rischiare di perdere tutto il denaro in caso di fallimento. La legge delega (la 210 del 2004) prevede anche che con i decreti legislativi si vari una non ben precisata disciplina dei contenuti dei contratti di acquisto e dei capitolati di costruzione. Nel frattempo, gli aiuti previsti ai cittadini truffati sono stati prorogati fino all'entrata in vigore dei decreti legislativi. Con un altro disegno di legge sulla riforma dei fallimenti si sta poi studiando come limitare la possibilità di revocare i rogiti di acquisto delle prime case. Si parla anche di

Locazioni concordate. Un provvedimento rimasto nell'ombra è il decreto 14 luglio 2004 del ministero delle Infrastrutture sulle locazioni concordate, provvedimento che dovrebbe dispiegare gli effetti a partire da quest'anno. Il decreto permette di stipulare locazioni a canone ridotto anche nei Comuni in cui non sono mai stati raggiunti accordi tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini: valgono, infatti, gli accordi <del Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra Regione>, compresa l'entità dei canoni previsti.

Ciò significa ampliare non poco gli effetti delle locazioni concordate: solo nei 103 capoluoghi di Provincia e in poche altre realtà, sugli oltre 8mila Comuni italiani, si sono conclusi i necessari accordi territoriali. La riforma consentirebbe di stipulare dappertutto contratti di uno o due mesi, di tipo diverso da quelli a scopo turistico (gli unici attualmente possibili nei piccoli Comuni).

Finanziaria. Tutte onerose, per il cittadino, le novità fiscali sulla casa inserite nella Finanziaria. La principale è la possibilità data ai Comuni di incrementare le rendite catastali degli immobili che si ritengono "sottovalutati", con conseguente crescita di tutte le più importanti imposte: dall'Ici a quella sui redditi, a quelle previste per i trasferimenti immobiliari (registro, Iva, ipotecarie, catastali). Coinvolti, secondo una stima del ministero del Tesoro, almeno un milione di immobili.

A fine gennaio un decreto dovrebbe prevedere anche l'incremento di tutte le imposte sui trasferimenti, quando dovute in misura fissa (registro, ipo-catastali, bollo, concessione), in misura perlomeno pari a quella dell'inflazione che si è registrata dal 1996 in poi, ma eventualmente anche superiore.

L'obbligo per i Comuni di segnalare all'Anagrafe tributaria gli assenti edilizi rilasciati e quello per i professionisti di eseguire le necessarie variazioni catastali dovrebbero avere infine l'effetto di colpire gli appalti "in nero" in edilizia nonché il mancato aggiornamento dei dati fiscali degli immobili in seguito a nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti.

Mercato immobiliare. Il mercato del mattone è restato più che vitale anche nell'ultimo semestre del 2004, registrando una performance (ben 7 anni di crescita delle quotazioni), che nessuno a priori poteva anche lontanamente immaginare. L'ultima rilevazione disponibile effettuata dai Nomisma parla di un'ulteriore crescita nelle grandi città (ultimo semestre del 2004) del 4,1% dei prezzi, un dato rilevante benché inferiore a quello dei precedenti periodi. A livello annuo l'aumento complessivo sarebbe stato del 9,7 per cento.

Per il 2005 le opinioni divergono. Nomisma stima un ulteriore aumento dei valori immobiliari anche se a tassi di crescita inferiori a quelli del passato, intorno al 5% in un annuo, con compravendite che si dovrebbero mantenere sui livelli attuali. Per gli immobili di impresa il quadro dovrebbe essere più problematico a causa della debolezza economica. Il colosso del franchising Tecnocasa è più cauto e rileva segnali di rallentamento dei prezzi in diverse realtà geografiche, come Milano, che storicamente anticipano le inversioni dei cicli immobiliari.

Inoltre, si segnala la flessione dei rendimenti, l'allungamento dei tempi di vendita o la diminuzione estiva della disponibilità di spesa della clientela. Secondo Tecnocasa si sarebbe quindi raggiunto il picco dei valori in termini deflazionati e il ciclo del boom del mattone si avvia alla conclusione senza perdite di valore consistenti come avvenuto nel '91, periodo in cui giocavano contro il mercato i tassi dei mutui a due cifre, la minore mobilità delle famiglie e l'inflazione.

SILVIO REZZONICO

ALBERTO STRINGHI

I CAMBIAMENTI

Le novità sulla casa introdotte dalla Finanziaria o in arrivo

Riforma del condominio. Dovrebbero essere totalmente riviste alcune delle principali norme del Codice civile.

Acquisti di case sulla carta. A fine febbraio il decreto legislativo che impone alle imprese edili la fideiussione sulle somme anticipate dagli acquirenti di case in costruzione.

Riforma delle norme fallimentari. Più tutela dei crediti dei cittadini rispetto a quelli di banche e altri creditori per l'acquisto della prima casa.

Lotta all'evasione fiscale. Norme per colpire la mancata denuncia ai fini Irpef e del registro delle locazioni immobiliari. Minimum tax sulle locazioni.

Rivalutazione delle rendite catastali. Potranno chiederla i Comuni all'agenzia del Territorio.

Locazioni concordate. Ampliamento ai piccoli Comuni delle locazioni a canone concordato. Possibili anche gli affitti transitori brevi.

Proroghe. Vengono allungati i tempi per la rivalutazione dei terreni edificabili, l'ampliamento della proprietà contadina, gli accertamenti Ici e Tarsu.

10/01/2005