

LA PARTECIPAZIONE DEI COMUNI ALLA LOTTA ALL'EVASIONE

Intervento di

RITA FORTINO

Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Lombardia

Ufficio ACCERTAMENTO



Direzione Regionale della Lombardia

Quadro normativo di riferimento e prassi correlata

1) Art. 1 D.L. 203/2005 (legge 248/2005)

2) Provvedimento Direttore Agenzia Entrate
3/12/2007

3) D.L. 112/2008 (legge 133/2008)

4) Provvedimento Direttore Agenzia Entrate
26/11/2008

5) D.L. 78/2010 (legge 122/2010)

PREMESSA

La collaborazione con l'Amministrazione finanziaria è a tutto campo ed incondizionata, involgendo detta attività il recupero di **imposte erariali**:

1) **dirette** (Irpef, Ires)

2) **indirette** (Iva, Registro)

3) **tributi minori** (imposte ipotecaria e catastale, imposta di bollo)

Le informazioni

Uno dei campi dove la conoscenza del territorio diventa elemento qualificante nella lotta all'evasione è sicuramente il settore immobiliare tanto che lo stesso Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 3 dicembre 2007 riconosce che le informazioni provenienti dai Comuni sono "*primariamente riferite*" all'utilizzo del patrimonio immobiliare in evasione delle relative imposte.

Tali informazioni sono strutturate in:

- 1) segnalazioni qualificate
- 2) archivi strutturati

LE SEGNALAZIONI QUALIFICATE

Sono definite tali le *“posizioni soggettive in relazione alle quali sono rilevati e segnalati atti, fatti e negozi che evidenziano, senza ulteriori elaborazioni logiche, comportamenti evasivi ed elusivi”*.

Cenni sulla terminologia

Rilevazione di "Atto, fatto e negozio":

- 1) fatto: un fatto giuridico è ogni accadimento, naturale o umano, che produce conseguenze giuridiche dette anche effetti giuridici (naturali o volontari);
- 2) atto: fatto volontario la cui nascita dipende dalla volontà dell'uomo (lecito e illecito);
- 3) negozio giuridico è quell'atto giuridico lecito costituito da una manifestazione di volontà dell'uomo diretta a raggiungere uno scopo previsto e tutelato dal diritto (matrimonio, contratti, ecc)

Cenni

“*Elusione ed evasione*”:

- 1) Elusione: falsificazione della natura dell'operazione con lo scopo di beneficiare di minori imposte. A differenza dell'evasione, l'elusione non si presenta come illegale; essa infatti formalmente rispetta le leggi vigenti, ma le aggira nel loro aspetto sostanziale frustrando il motivo per il quale sono state approvate.
- 2) Evasione: metodo volto a ridurre o eliminare il prelievo fiscale attraverso la violazione di specifiche norme fiscali.

Cenni

La **prova** è la fonte di conoscenza mediante la quale si fornisce la rappresentazione storica o la ricostruzione critica di un fatto da provare.

Le prove sono dirette o indirette a seconda che siano idonee a dimostrare immediatamente un fatto senza alcuna operazione logica, o viceversa.

Le prove indirette sono chiamate, pertanto, *indizi*.

Art. 2699 e ssgg c.c.

“Indicazione di situazioni reali ed evidenti”
di seria efficacia probatoria

Oggetto della comunicazione

1) Nome e cognome

2) Codice fiscale o Partita IVA

3) Rilevazione di comportamenti evasivi o elusivi
(Prove)

ARCHIVI STRUTTURATI

Le informazioni suscettibili di utilizzo ai fini dell'accertamento dei tributi erariali sono altresì costituite da archivi strutturati con preminente riferimento ai cespiti immobiliari già oggetto di accertamento definitivo ai fini dei tributi locali.

(*banche-dati* in possesso del Comune)

Nozione di archivio strutturato

Complesso di dati personali ... organizzato secondo una pluralità di criteri determinati tali da facilitarne il trattamento.

L'archivio strutturato deve rispondere al requisito d'una pluralità di criteri selettivi, capaci di rendere celere e completa la ricerca di dati associabili (come avviene negli archivi elettronici e in quelli automatici o manuali a schede perforate).

Ambiti di intervento

Nella fase di avvio della collaborazione amministrativa, gli ambito di intervento rilevanti individuati sono:

- 1) Commercio e professioni
- 2) Urbanistica e territorio
- 3) Proprietà edilizia e patrimonio immobiliare
- 4) Residenze fittizie all'estero
- 5) Disponibilità di beni indicativi di capacità contributiva

AMBITO DI INTERVENTO: URBANISTICA E TERRITORIO

AMBITO DI INTERVENTO: URBANISTICA E TERRITORIO

Art. 4 del Provvedimento 3/12/07:

Le segnalazioni qualificate hanno riguardo ai **soggetti** che:

- 1) hanno realizzato **opere di lottizzazione**, anche abusiva, in funzione strumentale alla cessione di terreni ed in assenza di correlati redditi dichiarati;
- 2) hanno partecipato, anche in qualità di professionisti od imprenditori, ad operazioni di **abusivismo edilizio** con riferimento a fabbricati ed insediamenti non autorizzati di tipo residenziale o industriale.

SETTORE SEGNALAZIONE 1:

“opere di lottizzazione in funzione strumentale alla cessione di terreni”

Norme di riferimento:

Dpr 633/72 (IVA)

Dpr 917/86 (TUIR)

Dpr 600/73 (IIDD)

Dpr 131/86 (TUR)

Scopo della segnalazione

Indicare all'Amministrazione finanziaria:

- 1) Soggetti
- 2) Che hanno effettuato opere di lottizzazione (anche abusiva)
- 3) In funzione strumentale alle cessione di terreni
- 4) Non dichiarando redditi correlati (c.d. plusvalenze)

Perchè?

Per recuperare a tassazione il guadagno realizzato dal cedente

Ambito *“plusvalenze immobiliari”*

Nozione: il guadagno realizzato da colui che rivende un bene immobile acquistato ad un determinato prezzo, lucrando sulla differenza tra il corrispettivo incassato e il costo di acquisto aumentato dei costi deducibili appositamente documentati (CESSIONE A TITOLO ONEROSO DI UN IMMOBILE).

Tassazione: Il legislatore sottopone ad imposizione tale guadagno per colpire l'intento speculativo del soggetto cedente.

IL TRATTAMENTO FISCALE DELLE PLUSVALENZE

A seconda del **soggetto cedente** e della **natura** del bene ceduto, ai sensi del DPR 917/86, il guadagno realizzato può essere incasellato in:

1) REDDITI DIVERSI EX ART. 67

2) PLUSVALENZE PATRIMONIALI EX ART. 86

Redditi diversi: art. 67 dpr 917/86

I **soggetti** che possono realizzare "redditi diversi" sono:

1) PERSONE FISICHE

2) SOGGETTI ASSIMILATI:

A) ENTI NON COMMERCIALI (ASSOCIAZIONI, FONDAZIONI,
ENTI PUBBLICI)

B) SOCIETA' SEMPLICI

C) ENTI NON RESIDENTI SENZA STABILE ORGANIZZAZIONE
IN ITALIA

Persone fisiche

Sono soggetti passivi le persone fisiche residenti che percepiscono tali proventi al di fuori dell'esercizio di impresa o di arte o di professioni ovvero relativamente a beni che non rientrano nell'esercizio delle attività suddette.

Soggetti assimilati:

A) enti non commerciali

Sono enti non commerciali gli enti, pubblici o privati, diversi dalle società, nonché i trust, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale, residenti nel territorio dello Stato

Si distinguono, ulteriormente in:

- a) ONLUS: che perseguono particolari finalità di solidarietà sociale.

- b) Enti non commerciali diversi dalle Onlus (enti privati; enti pubblici; enti di tipo associativo; associazioni culturali, assistenziali, sportive dilettantistiche; associazioni di promozione sociale)

Attività commerciali (soggette al reddito d'impresa)

Le attività commerciali sono le attività, svolte dall'imprenditore, indicate dall'art. 2195 c.c.:

- 1) attività industriale diretta alla produzione di beni o di servizi;
- 2) attività intermedia nella circolazione dei beni;
- 3) attività di trasporto per terra, o per acqua o per aria;
- 4) attività bancaria o assicurativa;
- 5) altre attività ausiliarie delle precedenti (1754).

La categoria è ampliata dal legislatore a fini fiscali con ulteriori attività svolte professionalmente.

B) Società semplici

La tipologia più elementare di società è la **società semplice**, disciplinata dagli articoli 2251-2290 c.c. che rientra nella categoria della società di persone.

Essa può essere adottata esclusivamente per attività economiche di natura non commerciale in quanto l'ordinamento giuridico italiano (art. 2249 c.c.) non consente alle società semplici l'esercizio di attività commerciali (attività indicate dall'art. 2195 c.c.).

Pertanto la società semplice può avere ad oggetto soltanto l'attività agricola (art. 2135 c.c.) e lo svolgimento in forma associata di un'attività professionale (e, perciò, non imprenditoriale).

C) Non residenti

Anche i soggetti non residenti devono dichiarare in Italia i redditi in questione, ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera f), del D.P.R. n. 917/86 secondo cui si considerano prodotti nel territorio dello Stato i redditi diversi derivanti da beni che si trovano nel territorio stesso:

- 1) Persona fisica non residente
- 2) Ente non residente senza stabile organizzazione in Italia

Plusvalenze patrimoniali: art. 86 dpr 917/86

Le Plusvalenze (anche IMMOBILIARI) realizzate nell'esercizio dell'impresa da imprenditori o società sono disciplinate dall'art. 86 Dpr 917/86 come PLUSVALENZE PATRIMONIALI.

Si tratta delle CESSIONI A TITOLO ONEROSO DI BENI RELATIVI ALL'IMPRESA (CESSIONE DI UN BENE STRUMENTALE)

Invece, la cessione di beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa genera ricavi (art. 85 Dpr cit.)

Art. 67, comma 1, lett. a e b, DPR 917/86

Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da societa' in nome collettivo e in accomandita semplice, ne' in relazione alla qualita' di lavoratore dipendente:

- a) le plusvalenze realizzate mediante la **lottizzazione** di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la **successiva vendita**, anche parziale, dei terreni e degli edifici;
- b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non piu' di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unita' immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonche', in ogni caso, **le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione**. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante;

Segue

L'art. 67 citato individua, pertanto, diverse tipologie di plusvalenze immobiliari, che distingueremo, a seconda della natura del bene ceduto, in:

- 1) plusvalenze da lottizzazione;
- 2) plusvalenze da cessione di terreni edificabili;
- 3) plusvalenze da cessione di fabbricati e terreni non edificabili acquistati o costruiti da non più di cinque anni.

Segue

Ai fini della presente trattazione, tralascieremo la plusvalenza di cui al precedente punto 3) e ci soffermeremo sulle due seguenti tipologie di plusvalenze derivanti da:

lett. a) terreni lottizzati;

lett. b) terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria

Tali plusvalenze, determinate dalla differenza tra i corrispettivi percepiti ed il prezzo di acquisto, sono di interesse in quanto tassabili ai fini delle imposte dirette al momento della percezione del corrispettivo (criterio di cassa) e limitatamente alla parte effettivamente incassata.

Provenienza

Si precisa che, nei casi in esame, non rileva assolutamente:

- 1) la modalità di provenienza della proprietà del terreno sia essa avvenuta per atti *inter vivos* (acquisto o donazione) o *mortis causa* (successione)
- 2) Il termine iniziale di acquisto o costruzione.

Let. a) plusvalenze da "lottizzazione"

Ai fini della definizione di cui alla **lettera a)** si può distinguere ulteriormente tra:

- 1) Lottizzazione dei terreni:
- 2) Esecuzione di opere intese a rendere edificabile il terreno

La normativa fiscale tratta allo stesso modo la lottizzazione vera e propria di terreni e l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili (ancorché abusive) che assumono rilevanza, non in quanto tali, ma in quanto strumentali alla cessione degli stessi terreni o dei fabbricati sugli stessi realizzati, in quanto ciascuna delle due circostanze costituisce sufficiente ed autonomo presupposto per far considerare speculativa la successiva vendita del terreno.

La lottizzazione

Nella normativa tributaria non è prevista una definizione precisa di lottizzazione.

1) Per costante orientamento giurisprudenziale e di prassi amministrativa, per lottizzazione deve intendersi uno **strumento tecnico-urbanistico** volto alla formazione di nuovi complessi edilizi, che si differenzia sia dagli altri strumenti urbanistici, quali il piano regolatore generale o particolare, sia dal semplice frazionamento della proprietà di suoli in atto destinati a scopo diverso da quello edificatorio.

2) La lottizzazione è l'utilizzazione del suolo che prevede la realizzazione di un insediamento edificatorio che comporti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria

La lottizzazione

In particolare, secondo una precisazione contenuta nella circolare n. 3210 del 1967, il Ministero dei Lavori pubblici ha chiarito che costituisce lottizzazione *"non il mero frazionamento dei terreni, ma l'utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal detto frazionamento e dal numero dei proprietari, prevede la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale, e conseguentemente comporti la predisposizione di opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento"*.

Art. 30 del D.P.R. n.380/2001 (cd. Legge Lunardi)

Definisce la lottizzazione qualsiasi trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni, realizzata anche *"attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed il rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio"*.

La lottizzazione

Sul piano sostanziale:

la **lottizzazione** è la frammentazione di un terreno che si effettua al fine di ricavarne porzioni individuali separate fra loro. Praticamente, da un terreno di sufficiente superficie, si ricavano parti minori, dette "lotti", che diverranno unità distinte, sotto il profilo sia giuridico (per quanto attiene alla proprietà) che amministrativo (richiedendo tipicamente l'operazione di frazionamento catastale). FUNZIONALE ad un edificio.

Si evidenzia che la lottizzazione è un'attività che deve essere autorizzata dopo avere esaurito un ben preciso **iter amministrativo**

Piano di lottizzazione

Il **Piano di lottizzazione** è uno strumento urbanistico che si realizza per urbanizzare nuove aree e completare l'edificazione nelle zone di espansione; è approvato dal consiglio comunale, ove conforme alle prescrizioni normative, su richiesta della parte interessata, proprietaria o superficiaria dell'area da lottizzare.

Il piano di lottizzazione, come primo requisito, deve inserirsi nelle previsioni dello strumento urbanistico generale (piano regolatore) e, per effetto di recenti modificazioni, del piano strutturale e del regolamento urbanistico vigenti, in conformità a quanto stabilito con la legge n. 47 del 1985 (legge sul cosiddetto "condono edilizio").

Per la sua attuazione deve stipularsi una convenzione di lottizzazione in cui i lottizzandi si impegnano a cedere gratuitamente le aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a corrispondere gli oneri per la realizzazione delle stesse.

Piano di lottizzazione

Dal punto di vista normativo, il piano di lottizzazione è equivalente al piano particolareggiato: viene compilato su mappa catastale (in genere scala 1:500) quindi è formato dagli stessi elaborati:

- 1) mappa dell'area soggetta a lottizzazione, con evidenziati i singoli lotti,
- 2) l'altimetria, le particelle catastali e l'elenco dei relativi proprietari.
- 3) mappa della rete viaria interna ed esterna e delle aree di parcheggio
- 4) mappa delle aree a verde, con l'indicazione delle alberature esistenti e di quelle previste, e delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 5) relazione sui volumi edificabili e relativo assetto plani-volumetrico con la tipologia e la destinazione d'uso di ciascun edificio
- 6) la toponomastica proposta dei luoghi, studi sull'orientamento e il soleggiamento degli edifici.
- 7) progetto della rete dei servizi (acqua, elettricità, telefono, gasa, fognature).
- 8) schema della convenzione con il comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Iter di approvazione

L'iter di approvazione di un piano di lottizzazione prevede la deliberazione della giunta comunale, l'esame della commissione consiliare competente, cui segue la prima approvazione (detta "adozione") in consiglio comunale. Dopo l'approvazione del consiglio comunale il piano di lottizzazione viene esitato all'albo pretorio per 45 giorni, durante i quali si accolgono le osservazioni dei cittadini e degli enti interessati.

Il piano di lottizzazione viene inviato anche agli organi di pianificazione superiori: Regione e Provincia esprimono il loro parere secondo le leggi regionali in materia (eventualmente anche della Sovrintendenza ai Beni Culturali se il piano di lottizzazione interessa edifici o aree vincolate). La giunta lo approva con nuova delibera, accogliendo le eventuali osservazioni di Regione e Provincia, e lo presenta di nuovo in Consiglio Comunale (con un nuovo passaggio in commissione).

Una volta approvato definitivamente viene stipulata la convenzione per le opere di urbanizzazione e il piano di lottizzazione diventa esecutivo.

Convenzione di lottizzazione

Il piano di lottizzazione è accompagnato da una convenzione mediante la quale il lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione indotte dall'intervento e a cedere le relative aree, nonché a corrispondere pro quota gli oneri inerenti.

Una volta ottenuto il nulla osta alla lottizzazione, l'edificazione successiva deve essere preventivamente assentita con concessione edilizia.

La lottizzazione

I caso:

In definitiva, affinché i proventi di una vendita di terreni possano qualificarsi come plusvalenze da "terreno lottizzato" non è necessaria la preventiva realizzazione di alcuna opera sullo stesso, essendo a tal fine sufficiente l'inizio dell'iter amministrativo richiesto e, in particolare, l'approvazione del relativo piano di lottizzazione ad opera del comune.

La giurisprudenza non considerava indispensabile la stipula della convenzione (v. Cass. 11819/2006) ma...

Risoluzione 319/2008

Una cessione di terreni lottizzati può configurarsi, ai fini dell'applicazione dell'art. 67, lettera a), del TUIR, quando il comune abbia approvato il piano di lottizzazione e sia stata stipulata la relativa convenzione di lottizzazione, dato che questa, con la previsione degli oneri a carico del privato relativi all'urbanizzazione dell'area, completa l'iter amministrativo. L'autorizzazione comunale alla lottizzazione va assunta come momento di "inizio" della lottizzazione, ai fini della determinazione delle plusvalenze, di cui all'art. 68, comma 2, del TUIR.

Esecuzione di opere per l'edificabilità

Configura inoltre ipotesi di reddito diverso la plusvalenza realizzata mediante la vendita, anche parziale, dei terreni dopo che su di essi sono state eseguite opere intese a renderli edificabili.

Tale ipotesi si realizza nel caso in cui, indipendentemente dal processo di lottizzazione e dell'autorizzazione del Sindaco, su un terreno, di per sé non idoneo alla edificabilità, vengano eseguiti dei lavori a scopo edificatorio.

Questa disposizione si riferisce a quelle opere (reti stradali, illuminazione, predisposizione all'allaccio alla rete fognaria e idrica, rete telefonica) che consentono all'insediamento di avere soddisfatte le necessità primarie.

Esecuzione di opere per l'edificabilità

L'esecuzione di opere tese a rendere i terreni edificabili si ha nel caso in cui un terreno non idoneo alla costruzione sia stato trasformato a scopo edificatorio (purché ovviamente la costruzione sia effettivamente realizzabile e che quindi sia ricompreso in una zona edificabile) senza una vera e propria lottizzazione con autorizzazione delle competenti autorità comunali.

In sostanza se è vero che la lottizzazione può implicare l'esecuzione di opere, è altrettanto vero che l'esecuzione di opere non necessariamente implica una lottizzazione.

SI MISURANO SU UN PIANO MERAMENTE FATTUALE
(disboscamento, spietramento, apertura di una strada di accesso al lotto)

La lottizzazione abusiva

II caso.

si intende per **lottizzazione abusiva** una lottizzazione urbanistica effettuata in assenza o in difformità dalle previsioni dei pertinenti strumenti urbanistici, comprendendosi fra questi ultimi anche l'eventuale piano di lottizzazione presentato per i terreni interessati.

Ogni altro terreno, anche non lottizzabile, sul quale sono stati fatti lavori di lottizzazione ovvero opere per l'edificabilità.

Lottizzazione abusiva

Reato contravvenzionale il cui presupposto è stato previsto in modo organico principalmente dalla legge n.47 del 1985 (legge sul condono edilizio) che all'art.18 c.I recita:

« Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio. »

Lottizzazione abusiva

La scoperta di attività edificatorie effetto della lottizzazione abusiva, da accertarsi a cura del giudice penale, ai sensi degli artt. 18 e 19 della citata legge, determina la confisca e la successiva acquisizione di diritto e gratuita al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione abusiva. Il contravventore è passibile di ammenda o, se il fine della lottizzazione è edificatorio, di arresto.

Sulla materia è stato ratificato il principio di rigore legislativo anche da provvedimenti successivi, ad esempio il Dpr 380/01, per il quale (art. 30) si configura lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio nella trasformazione materiale o negoziale «in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottate»; ciò ha consentito ad esempio di ravvisare questo genere di illecito anche per effetto di mera modificazione della destinazione d'uso, rispetto a quanto autorizzato, dei fabbricati eventualmente eretti nelle aree interessate.

Art. 30 Dpr n. 380/2001

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonche' quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Lottizzazione abusiva

Tipologie:

- 1) "materiale": consistente nell'inizio di opere che trasformano terreni a livello urbanistico ed edilizio asservendo tali terreni-prima inedificati- a nuovi insediamenti comportanti più edifici e la necessità di urbanizzazioni (cioè in assenza di s.u.e.)
- 2) "cartolare" : data dal frazionamento e dalla vendita del terreno in lotti a fini edificatori per l'oggettività della situazione in assenza di s.u.e.

NOTIZIE di stampa

La Lottizzazione abusiva a Terme Vigliatore _ _ _ Domenica 28 Febbraio 2010 10:19
la realizzazione della lottizzazione abusiva su un'area di oltre 16 mila metri quadrati il cui piano è stato approvato in consiglio e in parte realizzato (anche con una strada abusiva non sanata), seppur privo degli allegati previsti dal regolamento edilizio, con violazione dello stesso regolamento.

Zuccarello (SV). 29 settembre 2009 delle ore 10:39 Gli uomini del corpo della guardia forestale hanno denunciato il rappresentante di una società che aveva illegalmente operato una lottizzazione a fini edificatori. L'area, che è di ben 40 mila metri quadrati ed è ubicata nel Comune di Cisano sul Neva, aveva secondo i piani urbanistici destinazione agricola, ma nella realtà accertata dagli uomini della forestale era stata frazionata e venduta con lo scopo di costruire diverse case, alcune delle quali già in fase avanzata.

Conseguentemente all'intervento della forestale sono stati revocati due permessi di costruire già rilasciati da parte dell'ufficio tecnico comunale e, con la comunicazione di notizia di reato, è stata anche richiesta l'emissione di decreto di sequestro del quale a breve si prevede l'esecuzione. Gli uomini della forestale del comando stazione di Zuccarello stanno ora vagliando le posizioni dei vari tecnici ed intermediatori immobiliari che hanno avuto un ruolo nella vicenda.

NOTIZIE

Venerdì 22 Gennaio 2010 - 13:41 **Noto** - "Caminanti" sì, ma con i piedi ben piantati a terra... anche se abusivi. L'ennesima operazione contro l'abusivismo edilizio in territorio di Noto, questa volta ha coinvolto la comunità degli zingari che da decenni ormai vive in maniera stanziale nella capitale del tardo barocco siciliano.

Prato, 17 febbraio 2010 - Questa mattina il Tribunale di Prato ha condannato D. V. a 2 mesi di arresto e 16mila euro di ammenda per lottizzazione abusiva realizzata a Paperino. L'abuso era stato realizzato frazionando un terreno di oltre 15mila mq, situato in via del Pozzo, tra l'abitato della frazione ed il cimitero, suddividendo le tre particelle catastali in ben 52 particelle di varie dimensioni, molte delle quali vendute a terzi.

NOTIZIE

15/04/2010 Un maxisequestro è stato effettuato questa mattina dai militari della Guardia di Finanza di **Salerno** a Pagani, che hanno eseguito un provvedimento emesso dal gip del tribunale di Nocera Inferiore. I militari nel nucleo di Polizia tributaria, diretti dal tenente colonnello Francesco Mazzotta, hanno sottoposto a sequestro preventivo aree, immobili, terreni e cantieri dell'area industriale e commerciale del comune di Pagani, che si estende su una superficie di circa 80 mila metri quadrati, riconducibili a 22 imprese. Il reato contestato è di lottizzazione abusiva. Inoltre, tre dirigenti del comune di Pagani sono stati raggiunti da una misura interdittiva della sospensione dal pubblico ufficio per reati di abuso d'ufficio. Le Fiamme Gialle hanno notificato 64 avvisi di garanzia nei confronti di politici, dirigenti, funzionari pubblici ed imprenditori.

Notizie

21 luglio 2010 - il Nucleo di Polizia Giudiziaria del Servizio Ispettorato di **Oristano**, su disposizione del Giudice per le Indagini Preliminari, ha effettuato il sequestro preventivo di una lottizzazione abusiva, in località Sa Rocca Tunda, sul litorale della marina di San Vero Milis. per lottizzazione abusiva. L'area, ubicata a 550 metri dal mare, è sottoposta ai vincoli del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e dichiarata di notevole interesse pubblico dalle norme nazionali di tutela. La lottizzazione, con accesso da una strada anch'essa abusiva, grava su un terreno agricolo ed è composta da 9 lotti le cui superfici sono di varie dimensioni: da un minimo di 250 metri quadri fino ad un massimo di 1000. In questa tipologia di terreni agricoli, per effetto del PPR, la superficie minima richiesta per l'edificazione legale è pari a 3 ettari, inoltre non sono adottabili o previsti piani di lottizzazione. Le indagini, condotte dal Corpo Forestale, hanno stabilito che i proprietari, avevano realizzato dei rimboschimenti per poi occultare all'interno di questi, le opere edilizie per la cui realizzazione sono indagati. Nei lotti, tutti dotati di energia elettrica e trivellazione di pozzi, sono stati realizzate strade di accesso, recinzioni, fosse settiche Imhoff, box in legno e muratura per i servizi igienici, battuti in cemento su cui sono state posizionate case mobili e roulotte a scopo abitativo

Realizzazione della plusvalenza

Cessione dei terreni lottizzati o degli edifici costruiti su tali terreni da parte dello stesso soggetto che ha eseguito la lottizzazione.

(Nel caso della cessione dei fabbricati dal corrispettivo si detraggono i costi di costruzione).

Prima della lottizzazione?

Assume rilievo individuare il momento in cui un terreno cessa di essere qualificato come *“suscettibile di utilizzazione edificatoria”* per essere qualificato come *“lottizzato”*, in quanto godrebbe del trattamento fiscale (più favorevole) appena visto.

Let. b) terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria

Cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

L'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ha previsto espressamente che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Ai fini tributari, dunque – e nonostante la logica “diversa” che presiede ai vari tributi (Registro, IIDD, IVA, ICI) – è sufficiente l'adozione del piano regolatore generale (P.R.G.) da parte del Comune perché un terreno sia da considerare edificabile, a prescindere dall'approvazione (del piano stesso) da parte della Regione (o della Provincia) e a prescindere dall'adozione degli strumenti attuativi (del P.R.G.), cioè dalla “edificabilità” in concreto.

AREA FABBRICABILE

Dunque, non solo un'area considerata fabbricabile dallo strumento urbanistico generale adottato dal comune lo è indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, ma lo è anche prima che lo strumento urbanistico venga approvato dalla Regione.

In altri termini, ai fini dell'imposizione fiscale, è sufficiente l'approvazione da parte del Comune del piano regolatore.

Problematica degli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione

Si intendono per tali:

- 1) PRG (piano regolatore generale)
- 2) PSC (piano strutturale comunale)
- 3) POC (piano operativo comunale)

v. Parere Corte dei Conti Emilia Romagna n. 9/2009/PAR

LOMBARDIA

Il principale strumento introdotto dalla Legge Regionale n.12/05 per la pianificazione comunale è il Piano di Governo del Territorio **PGT**, composto dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

In Regione Lombardia andrà progressivamente a sostituire il tradizionale Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

PERIODO DI SALVAGUARDIA

Dalla efficacia della Deliberazione Comunale di adozione del PGT, si applicano su tutto il territorio comunale le cosiddette MISURE DI SALVAGUARDIA di cui alla L. n°1902/1952. La legge regionale all'art. 13 comma 12 peraltro prevede che "Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizi"o attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

Questo significa che sino alla data di approvazione definitiva sono in vigore tutti e due gli strumenti urbanistici (il PRG approvato e sue successive varianti nonché il PGT dell'aprile 2009). In questo periodo qualsiasi intervento, dovrà essere conforme alle previsioni entrambi gli strumenti urbanistici. Laddove le due norme siano in contrasto trova applicazione la norma cosiddetta più restrittiva.

LOMBARDIA

Ruolo del Comune:

Il nuovo piano comunale PGT (Piano di Governo del territorio),

Esso è composto da atti distinti che lo regolano e sono:

il **Documento di Piano**, con valenza strategica, oggetto di verifica di compatibilità con il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)

il **Piano dei Servizi** che ha valenza gestionale e operativa

il **Piano delle Regole** che definisce il regime giuridico dei suoli.

Il Documento di Piano deve essere compatibile per gli aspetti di interesse sovracomunale con il PTCP, mentre gli altri due atti sono approvati direttamente dal consiglio comunale, fatto salvo il caso in cui vadano a toccare le "aree agricole" come individuate dal [Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale](#). I tre documenti distinti vanno approvati insieme, ma successivamente la loro modificazione è a sé stante per ciascuno degli atti costituenti il PGT. I **Piani Attuativi** e i **Programmi Integrati di Intervento** attueranno gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

l.r 7/2010 Gli strumenti urbanistici comunali vigenti conservano efficacia fino all'approvazione del PGT e comunque non oltre la data del 31 marzo 2011.

Art. 31 comma 20 legge 289 2002

20. I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalita' idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.

Imposta di registro: art. 51, I, II e III comma, DPR 131/86

1. Ai fini dei precedenti articoli si assume come valore dei beni o dei diritti, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto.
2. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio.
3. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari l'ufficio del registro, ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore di cui al comma 1 avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato alla detta data e nella stessa localita' per gli investimenti immobiliari, nonche' ad ogni altro elemento di valutazione, **anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni.**

Valore dei beni e diritti art. 51

Il valore è quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto (comma uno).

Per gli atti che hanno ad oggetto immobili o diritti reali immobiliari e aziende o diritti reali su di esse, il valore è il valore venale in comune commercio (comma due).

BASE IMPONIBILE

(valore dei beni e diritti oggetto degli atti sottoposti a tassazione)

PRINCIPIO GENERALE

Valore dichiarato e/o corrispettivo pattuito

PRINCIPIO PARTICOLARE

Valore venale per immobili e aziende

Imposte ipotecaria e catastale d.lgs. 347/90

Imposta ipotecaria:

Dovuta per l'esecuzione delle formalità presso
l'Agenzia del Territorio

(trascrizioni, iscrizione, rinnovazione, annotazione)

Imposta catastale:

Dovuta per l'effettuazione di volture catastali.

Imposta di registro

Nella cessione di immobili, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio

Pertanto, qualsiasi opera anche abusiva, atta a far aumentare il valore del terreno, incide sul valore di mercato e sulla base imponibile dichiarata.

Insufficiente dichiarazione di valore: art. 71 dpr 131/86

Se il valore dichiarato dalle parti non corrisponde al valore accertato dall'Ufficio, si applica la sanzione dal 100% al 200% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in sede di registrazione.

Occultazione di corrispettivo: art. 72 dpr 131/86

Se viene occultato anche in parte il corrispettivo convenuto, si applica la sanzione dal 200% al 400% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo pattuito.

BANCHE DATI COMUNALI

Le informazioni necessarie per effettuare una segnalazione qualificata possono essere desunte da:

- 1) Comunicazioni in possesso del Settore Urbanistica/Edilizia (Prg, denunce della Polizia locale)
- 2) Banche-dati relative all'ICI. e, in particolare, elementi utili possono desumersi da:
 - A) delibera di approvazione dei valori venali delle aree fabbricabili (la cui valenza - quale fonte di presunzione - è stata assimilata dalla Corte di Cassazione a quella degli studi di settore con sentenza n. 16702/2007);
 - B) atti di accertamento definitivi (anche mediante adesione o conciliazione)

Un esempio pratico della plusvalenza lett. a)

Tizio acquista un terreno nel 2003 per €
120.000,00.

Nel 2004 stipula la convenzione di lottizzazione con
il Comune, sostenendo spese relative per €
50.000,00

Rivende il terreno nel dicembre 2008 ad €
300.000,00

SEGUE

Tizio è obbligato ad evidenziare la plusvalenza nella dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2008, calcolandola come differenziale tra il corrispettivo di vendita e il prezzo di acquisto del terreno aumentato delle spese inerenti la lottizzazione.

Plusvalenza:

$$\begin{array}{r} 300.000,00 \\ 130.000,00 \end{array} - (120.000,00 + 50.000,00) =$$

Comune: segnalazione

Incrocio con gli atti del registro (vendita) e con la banca dati del Territorio per verificare la vendita;

Incrocio con la dichiarazione dei redditi di Tizio per vedere se ha dichiarato nel quadro Redditi diversi € 130.000,00

N.B. vedere il quadro dedicato:

Quadro RL se tassazione ordinaria

Quadro RM se tassazione separata

Incrocio tra il valore dichiarato nell'atto di compravendita e i valori ICI per la verifica del valore venale in comune commercio.

PASSAGGI SUGGERITI

- 1) Verifica nominativo lottizzante
- 2) Interrogazione puntuale con "Atti del registro" e Sister per verifica vendita
- 3) Controllo della dichiarazione "Riepilogo dei redditi"

Mod. 730 2010:

Quadro D RIGO D4 REDDITI DIVERSI

MOD. UNICO 2010 PF

Quadro RL Rigo RL5

MOD. UNICO 2010 ENC

Quadro RL Rigo RL5

Recupero imposte erariali: accertamento Agenzia

A) Imposte Dirette

recupero imposta con aliquota di riferimento:

Esempio 43% su 130.000,00 oltre sanzione ed interessi:
49.070,00 +

Sanzione per omessa dichiarazione: dal 120% al 240%
(58.840,00)

Sanzione per infedele dichiarazione: dal 100% al 200%
(49.070,00)

B) Imposta registro, ipotecaria e catastale:

8%; 2%; 1% oltre sanzione 100% e interessi: 14.300,00 +
14.300,00+interessi.

REGIMI OPZIONALI: Imposta sostitutiva

1) Sulla plusvalenza (l. 266/2005): NON APPARE IN DICHIARAZIONE ma vale solo per le cessioni a titolo oneroso dal 1 gennaio 2006 di fabbricati e terreni agricoli in quanto dal 1 gennaio 2007 è stata esclusa per i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria. Indicata dal Notaio nell'atto di vendita e versato dallo stesso con apposito modello.

2) Sul valore di acquisto (l. 448/2001): serve a ridurre la plusvalenza.

N.B. Non applicabile ai terreni lottizzati (solo regime ordinario)

Rivalutazione ex art. 7 l. 448/2001: riaperti i termini dalla finanziaria 2010

Rivalutazione terreni agricoli ed edificabili

La volontà di effettuare una rivalutazione di quote o di terreni nasce dalla convenienza economica che si presume possa esserci nell'anticipazione dell'imposta sostitutiva a fronte del futuro risparmio fiscale che si otterrà in sede di cessione del bene.

Riapertura dei termini per rideterminare il costo di acquisto dei terreni edificabili e agricoli compravenduti nel quinquennio, a beneficio di persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali, che in caso di vendita realizzano una plusvalenza tassata tra i redditi diversi.

Le nuove date di riferimento sono il 1° gennaio 2010 per individuare il valore dei beni e il 31 ottobre 2010 per versare l'imposta sostitutiva

Rivalutazione ex art. 7 l. 448/2001

La rivalutazione del 2010, come le precedenti, riguarda **esclusivamente le persone fisiche**, per le operazioni estranee all'esercizio d'impresa, **le società semplici e gli enti non commerciali**, per le operazioni realizzate al di fuori dell'attività commerciale eventualmente esercitata, **i soggetti non residenti**, per le sole plusvalenze che sono imponibili in Italia.

Rivalutazione ex art. 7 l. 448/2001

Si ricorda che le rivalutazioni operate nel 2010, dovranno essere indicate nel modello di dichiarazione UNICO/2011 Persone Fisiche ed in particolare:

nella specifica sezione del quadro RM, se trattasi di rivalutazione di terreni;

nel quadro RT, se trattasi di rivalutazione di partecipazioni.

Pertanto, i contribuenti che utilizzeranno il modello 730/2011 devono presentare anche i suddetti quadri del Modello UNICO Persone Fisiche ed il relativo frontespizio.

La mancata indicazione della rivalutazione nel modello dichiarativo non si ritiene comunque che possa determinare la decadenza della rivalutazione stessa.

RIVALUTAZIONE

Per eseguire la **rivalutazione**, occorre che sia eseguita una perizia giurata da parte di un esperto, che stabilisca il valore dei beni alla data del 1° gennaio 2010. La differenza fra il valore attribuito dalla perizia e il costo originario costituisce la rivalutazione, da sottoporre ad imposta sostitutiva. **L'aliquota da applicare sull'ammontare della rivalutazione è pari al 4% per i terreni (edificabili e agricoli)**

L'imposta sostitutiva deve essere versata entro il 31 ottobre 2010

Per il versamento della suddetta imposta, da effettuarsi, secondo le disposizioni contenute nel capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, tramite il modello F24, si istituisce il seguente codice-tributo:

1809 denominato: **"Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola. Art. 7 della legge n. 448/2001"**.

RIVALUTAZIONE

Art. 7 commi 4 e 6 l. 448/2001

- 4. La perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia e al codice fiscale del titolare del bene periziato, nonché alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva, è conservata dal contribuente ed esibita o trasmessa a richiesta dell'Amministrazione finanziaria.**
6. La rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola di cui ai commi da 1 a 5 costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale

Valore di rivalutazione: valore minimo di riferimento

Ulteriori ipotesi di lavoro: ipotesi elusive

- 1) Cessioni di fabbricati grezzi;
- 2) Cessioni di fabbricati da demolire;
- 3) Cessione di area fabbricabile ceduta come terreno agricolo.

Cessioni di fabbricati grezzi

La cessione di fabbricati grezzi si può avere in luogo della cessione del relativo terreno edificabile.

Questo al fine di evitare l'emergere di una plusvalenza ai sensi dell'art. 67 T.U.I.R. comma 1 lett. a) e b) originata dalla cessione a titolo oneroso di terreni sui quali sono stati eseguiti lavori di lottizzazione ovvero opere intese a renderli edificabili e di aree edificabili

Iter

Il proprietario del terreno stipula convenzione con il Comune e paga gli oneri di urbanizzazione e quanto altro necessario al fine di ottenere la concessione edilizia.

Successivamente apre una partita Iva ed assume la qualifica di imprenditore, stipula un contratto per la costruzione del fabbricato sul terreno di sua proprietà con una impresa di costruzioni.

Provvede a fare comunicazione al Comune di inizio lavori e presenta il progetto sismico ove occorrente.

L'impresa di costruzioni emette fattura per l'esecuzione del grezzo verso il proprietario del terreno

Immediatamente dopo quest'ultimo, divenuto imprenditore, stipula atto di vendita con la stessa Impresa di costruzioni. Nell'atto il bene ceduto è descritto come "fabbricato grezzo" indicato catastalmente con il codice *F3-in costruzione*.

Ipotesi elusiva

In realtà il bene ceduto è il terreno edificabile (che sarebbe soggetto ad aliquota IVA ordinaria pari al 20%) e non un fabbricato grezzo, per il quale è stata applicata una percentuale Iva inferiore (10%), non dando luogo a plusvalenza.

Il Servizio tributi può facilmente accorgersi di tale fenomeno attraverso i DOCFA che riceve mensilmente. Difatti, se a poca distanza dall'accatastamento di un fabbricato in corso di costruzione avviene la vendita dello stesso, il Comune può, attraverso verifiche effettuate dall'Ufficio tecnico e dalla Polizia Municipale, accertare lo stato di avanzamento dei lavori al fine di verificare il reale oggetto della compravendita

Cessioni di fabbricati da demolire

Risoluzione Agenzia delle Entrate n.
395/2008.

Fabbricati oggetto di piano di recupero che prevede l'abbattimento degli stessi

Reale oggetto della compravendita: terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria (produttivi quindi di plusvalenza)

SEGNALAZIONE 2: “Professionista o imprenditore che ha partecipato ad operazioni di abusivismo edilizio”

Norme di riferimento:

Dpr 633/72 (IVA)

Dpr 917/86 (TUR)

Dpr 600/73 (Testo unico accertamento)

Oltre alle norme di riferimento: art. 14 legge n. 537/93 e art. 36 della
legge n. 248/2006

SCOPO DELLA SEGNALAZIONE

Persegue lo scopo precipuo di riportare nell'alveo della tassazione redditi occulti, se non addirittura illeciti.

Tale segnalazione mira, infatti, ad individuare tutti quei soggetti (persone fisiche e non) che hanno partecipato all'abuso edilizio (professionisti – architetti, geometri, ingegneri; ditta esecutrice; artigiani) in quanto avranno lavorato e percepito compensi e corrispettivi "in nero" non transitati in dichiarazione.

Abuso edilizio

Intervento sul territorio (costruzione edilizia, lottizzazione, ecc.) che viene realizzato in assenza, o in difformità, di una preventiva autorizzazione: permesso di costruire o denuncia di inizio-attività.

L'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001 chiarisce che la responsabilità (amministrativa) resta in capo al titolare del permesso di costruire, al committente, al costruttore ed al direttore dei lavori, quest'ultimo limitatamente alla conformità del progetto al permesso di costruzione (D.I.A.) ed alle modalità costruttive stabilite nel medesimo.

Rilevazione

Generalmente l'abuso viene rilevato d'ufficio a seguito di segnalazione da parte dei cittadini al Settore Edilizia Privata o alla Polizia Municipale.

Organi accertatori: Ufficio tecnico, polizia municipale, polizia giudiziaria

Dopo la segnalazione di abuso viene avviato il procedimento amministrativo nei confronti dei soggetti responsabili (titolare del permesso di costruire, committente, direttore lavori, impresa del progettista per opere subordinate a Dia - Denuncia inizio attività).

Rilevazione

Art. 7 l. 47/1985 (art. 31 comma 7 dpr 380/2001) Obbligo da parte dei Segretari comunali di redigere un elenco mensile dell'attività di edilizia abusiva da trasmettere al Presidente della Giunta regionale, all'Autorità giudiziaria competente, e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti:

- 1) Assenza di concessione
- 2) In totale o parziale difformità dalla licenza
- 3) Con variazioni importanti rispetto alla concessione

Metodologia di controllo

- 1) Sopralluogo che rilevi, oltre alle informazioni solite, anche quelle utili per confezionare una segnalazione qualificata.
- 2) Controlli di superficie ai fini TARSU/TIA con progetto depositato in comune.

Peculiarità

In questi casi non è richiesto l'incrocio con i dati della dichiarazione dei redditi presente in Siatel dei soggetti individuati.

Eventuali evasori totali se non risulta P.IVA.

**AMBITO DI INTERVENTO:
"PROPRIETA' EDILIZIE E PATRIMONIO
IMMOBILIARE"**

AMBITO DI INTERVENTO: "PROPRIETA' EDILIZIE E PATRIMONIO IMMOBILIARE"

Le segnalazioni qualificate hanno riguardo ai soggetti persone fisiche nei cui confronti risulta:

- 1) la **proprietà** o diritti reali di godimento di unità immobiliari diverse da abitazioni principali, **non indicate nelle dichiarazioni dei redditi**;
- 2) la proprietà o diritti reali di godimento di unità immobiliari abitate, in **assenza di contratti registrati**, da residenti diversi dai proprietari o dai titolari dei diritti reali di godimento ovvero da soggetti non residenti nelle stesse;
- 3) la notifica di avvisi di accertamento per omessa dichiarazione ICI, **in assenza di dichiarazione dei connessi redditi fondiari** ai fini dell'imposizione diretta;
- 4) la notifica di avvisi di accertamento per omessa dichiarazione TaRSU o Tariffa rifiuti in qualità di occupante dell'immobile diverso dal titolare del diritto reale, **in assenza di contratti di locazione registrati** ovvero di redditi fabbricati dichiarati dal titolare del diritto reale ai fini dell'imposizione diretta;
- 5) revisione di rendita catastale** a seguito di procedura ex art. 1, c. 336 della L. 30.12.2004, n. 311 per unità immobiliari diverse dall'abitazione principale.

SEGNALAZIONE 1: “PROPRIETÀ O DIRITTO REALE NON INDICATI IN DICHIARAZIONE”

La tipologia di segnalazione in esame si riferisce all'ipotesi in cui il Comune rilevi la presenza di diritti di proprietà o altri diritti reali di godimento di unità immobiliari diverse da abitazioni principali, non indicate nelle dichiarazioni redditi.

Questo tipo di segnalazione si riferisce a soggetti che, pur avendo dichiarato regolarmente i loro beni immobili (fabbricati e terreni agricoli) al fisco comunale, non li hanno dichiarati al fisco erariale.

Normativa di riferimento: Imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF)

Categoria di reddito imponibile: Redditi fondiari.

Testo unico 917/86: artt. 25 e ssgg.

Art. 25:

“Sono redditi fondiari quelli inerenti ai terreni e ai fabbricati situati nel territorio dello Stato, che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto terreni o nel catasto edilizio urbano.

I redditi fondiari si distinguono in redditi dominicali dei terreni, redditi agrari e redditi dei fabbricati. “

Art. 26 DPR 917/86

I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, (omissis), per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso.

Irpef

Gli immobili ubicati in Italia e posseduti da persone fisiche sono produttivi di reddito fondiario, salvo che si tratti di immobili totalmente strumentali all'esercizio di impresa, arti e professioni.

In relazione al bene posseduto si distinguono in:

- 1) redditi dei fabbricati
- 2) redditi dei terreni (domenicali e agrari)

In relazione al soggetto, sono imponibili in capo a:

- 1) Proprietario
- 2) Titolare di altro diritto reale di godimento

I Soggetti

Titolare di reddito fondiario è la persona fisica che ha il possesso dell'immobile a titolo di:

- 1) Proprietà
- 2) Diritto reale di godimento: superficie, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi.

Indipendentemente dalla percezione effettiva del reddito

Esclusioni:

- 1) Affittuario
- 2) Nudo proprietario
- 3) Titolare del diritto di servitù (non c'è possesso)
- 4) Titolare di diritti reali di garanzia (ipoteca)
- 5) Coniuge del proprietario assegnatario della casa di abitazione a seguito di separazione o divorzio

Cenni : Diritto di proprietà

Secondo la nozione dell'art. 832 C.C., la proprietà è *"il diritto di godere e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico."*

Il diritto di proprietà è un diritto assoluto, una pretesa giuridica che l'ordinamento riconosce e tutela erga omnes (avverso tutti) e a favore di chi ne è titolare.

Si caratterizza per:

- 1) la facoltà di godere della cosa;
- 2) la facoltà di disporre della cosa;
- 3) la pienezza del diritto di proprietà;
- 4) l'esclusività del diritto di proprietà.

**Cenni
sui diritti reali di godimento:
usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie**

Si tratta di diritti parziari:

- 1) L'**usufrutto** è un diritto reale di godimento su cosa altrui dal contenuto molto vasto. Le facoltà dell'usufruttuario hanno un'estensione prossima, pur senza raggiungerla, alla facoltà di godere delle cose spettante al proprietario, al quale residua la nuda proprietà. Il diritto di usufrutto è sempre temporaneo. Non può infatti durare oltre la vita dell'usufruttuario (artt. 978 e ssgg c.c.).

...SEGUE

2) **l'uso** è un diritto reale di godimento su cosa altrui, disciplinato, insieme al diritto di abitazione dagli artt. 1021 c.c. e ssgg.. Differisce dall'usufrutto per elementi qualitativi e quantitativi: per la limitata misura della facoltà di godimento che attribuisce sulla cosa: l'usuuario può servirsene, e fare propri i frutti, limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia, mentre al proprietario spettano i frutti che eccedono questa misura (art. 1021); per le specifiche modalità del godimento consentito all'usuuario, il quale può godere della cosa solo in modo diretto (non può cederla o darla in locazione, art. 1024) e fa propri solo i frutti naturali, ma non anche quelli civili

Abitazione

3) **l'abitazione** è un diritto reale di abitazione ancora più circoscritto del diritto d'uso: ha per oggetto una casa e consiste nel diritto di abitarla limitatamente ai bisogni del titolare del diritto e della sua famiglia. non è consentito cedere il diritto in parola ad altri o di dare la casa gravata in locazione.

Enfiteusi

(artt. 957-977 c.c.)

4) L'enfiteusi è il diritto reale su cosa altrui di più esteso contenuto, al punto di essere stato considerato nei secoli precedenti come una forma di "piccola proprietà". L'enfiteusi è un diritto perpetuo o, se è previsto un termine, ha durata non inferiore a venti anni. Non è però suscettibile di subenfiteusi. Ha per oggetto tradizionalmente fondi rustici, ma dalla legislazione speciale è stata estesa anche ai fondi urbani.

Sul fondo l'enfiteuta ha la stessa facoltà di godimento che spetta al proprietario ma con due obblighi specifici:

- 1) di migliorare il fondo;
- 2) di corrispondere al nudo proprietario ("concedente") un canone periodico (una somma di danaro ovvero una quantità fissa di prodotti naturali), per la cui determinazione l'autonomia delle parti è vincolata dai criteri previsti dalle leggi speciali in materia.

L'affrancazione è l'acquisto della proprietà da parte dell'enfiteuta mediante il pagamento di una somma pari al canone annuo moltiplicato per quindici. Il diritto di affrancazione è un diritto potestativo dell'enfiteuta: il concedente non può rifiutarsi di prestare il proprio consenso.

Superficie

5) Il **diritto di superficie** è un diritto reale minore di godimento disciplinato dall'articolo 952 e seguenti del codice civile, che consiste nell'edificare e mantenere una costruzione al di sopra (o al di sotto) di un fondo di proprietà altrui. La costituzione di questo diritto vale a sospendere il principio di accessione. Allo stesso modo si può alienare la proprietà della costruzione già esistente separatamente dalla proprietà del fondo, vendendo il solo diritto di superficie.

Se non diversamente specificato dal contratto, il diritto si intende concesso a tempo indeterminato

Redditi fondiari: base imponibile

Determinazione del reddito:

a) **Terreni** (particella catastale)

1) reddito agrario e reddito domenicale, determinati forfettariamente mediante le tariffe d'estimo rivalutate con determinati coefficienti:

1) 80% reddito domenicale

2) 70% reddito agrario

b) **Fabbricati** (unità immobiliari urbane): coincide nella maggior parte dei casi con la rendita catastale rivalutata del 5%.

Unità immobiliare

Si intende una unità ambientale suscettibile di autonomo godimento ovvero un insieme di unità ambientali funzionalmente connesse, suscettibile di autonomo godimento.
(*D.M.LL.PP. n. 236/89 e D.P.R. n. 503/96*)

Unità immobiliari diverse dall'abitazione principale

Dall'espressione letterale usata dal legislatore sembra far riferimento al solo reddito dei fabbricati , costituito da unità immobiliari diverse dall'abitazione principale

L'abitazione principale (e relative pertinenze) produce reddito esente (art. 10 dpr 917/86 comma 3 bis)

COMUNI

Le informazioni relative potranno essere attinte dall'incrocio tra le dichiarazioni ICI e la dichiarazione dei redditi del soggetto visibile in Siatel, prestando attenzione ai quadri RA ed RB.

Diventa importante verificare il numero degli immobili inseriti in dichiarazione e il relativo codice identificativo del Comune di ubicazione dell'immobile.

Criticità

In merito alle dichiarazioni dei redditi i quadri RB, attraverso SIATEL sono solo visualizzabili, pertanto è possibile effettuare l'attività d'incrocio solo puntualmente.

Inoltre non sono previsti in dichiarazione gli identificativi catastali, pertanto l'identificazione dell'unità immobiliare è possibile solo tramite la rendita catastale.

Ci si auspica lo sviluppo di un *download* dati che comprenda nelle dichiarazioni dei redditi anche il dettaglio dei fabbricati.

SEGNALAZIONE 2

“PROPRIETÀ O DIRITTO REALE IN ASSENZA DI CONTRATTI REGISTRATI”

Concerne la proprietà o diritti reali di godimento di unità immobiliari abitate, in ***assenza di contratti registrati***, da residenti diversi dai proprietari o dai titolari dei diritti reali di godimento ovvero da soggetti non residenti nelle stesse.

Soggetti non residenti: ad esempio, studenti.

Immobili

Dal dato letterale sembra farsi riferimento alle sole unità immobiliari urbane ad uso abitativo date in locazione.

In merito alla determinazione del reddito imponibile, distinguiamo tra:

- 1) Fabbricati dati in locazione libera;
- 2) Abitazioni locate a canone controllato.

Riferimenti normativi

Il quadro giuridico di riferimento è dato sia dal Testo unico II.DD. (e, in particolare, dall' art. 36 DPR 917/86) che dal Testo Unico sull'Imposta di Registro che impone sia la registrazione del contratto di locazione che il versamento annuale dell'imposta sul canone pattuito (artt. 2, 3, 4 e 17 DPR 131/86).

**Irpef:
art. 37 DPR 917/86 Determinazione del reddito dei
fabbricati.**

Comma 4-bis. "Qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 15 per cento, sia superiore al reddito medio ordinario di cui al comma 1, il reddito e' determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione".

Il reddito dei fabbricati dati in locazione libera è pari al maggiore tra il canone risultante dal contratto, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfettaria delle spese, e il reddito catastale, indipendentemente dall'effettiva percezione dei canoni stessi.

art. 41 - ter Titolo: **Accertamento dei redditi di fabbricati**
(in vigore dal 01/01/2005 inserito da: L del 30/12/2004 n. 311 art. 1 1).

1. Le disposizioni di cui agli articoli 32, primo comma, numero 7), 38, 40 e 41-bis non si applicano con riferimento ai redditi di fabbricati derivanti da locazione dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore dell'immobile.
2. In caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale e' accertato il rapporto stesso; ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10 per cento del valore dell'immobile.
3. Ai fini di cui ai commi 1 e 2, il valore dell'immobile e' determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni.

Omessa registrazione

In caso di omessa registrazione del contratto di locazione si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del contratto di locazione anche per i quattro periodi di imposta antecedenti a quello nel corso del quale è stato accertato il rapporto stesso, assumendo quale importo del canone il 10% del valore dell'immobile.

IMPOSTA REGISTRO: art. 2, 3, 17 DPR 131/86.

Tutti i contratti di locazione ai sensi dell'art. 5 lett. B tariffa parte prima Dpr 131/86 sono soggetti a registrazione in termine fisso (entro trenta giorni).

Siano esenti da Iva o soggetti ad Iva (principio di alternatività)

Schema riepilogativo locazioni uso abitativo:

SOGGETTE AD IVA

- locatore: impresa costruttrice in esecuzione di piani edilizia abitativa convenzionata entro 4 anni dall'ultimazione della costruzione con contratto di durata inferiore ai quattro anni:

Iva 10%

Registro: fissa

- 2) Immobile locato nell'esercizio di attività turistico-alberghiera:

Iva 10%

registro: fissa

ESENTI IVA:

Fattispecie diverse da quelle elencate:

Iva esente

registro 2%

ART. 52 BIS : VALUTAZIONE AUTOMATICA

Necessità di indicare un canone minimo per evitare accertamenti da parte dell'Ufficio

Pari al 10% del valore dell'immobile determinato con la rendita catastale

Esempio: rendita catastale € 450,00

€ 450,00 x 126 = € 56.700,00 valore immobile

Canone di locazione minimo: € 5.670,00 annui.

Metodologia di controllo

- 1) Le informazioni necessarie potranno essere reperite dall'incrocio tra le dichiarazioni ICI/TARSU/TIA (al riguardo ricordiamo gli obblighi di cui all'art. 1 comma 106 della legge 296/2006) con le utenze, con i dati in possesso dell'Anagrafe comunale sui residenti, con Sister e con le comunicazioni per l'antiterrorismo oltre che con i contratti di locazione registrati da rinvenire in SIATEL
- 2) incrocio con le dichiarazioni dei redditi

Banche dati ulteriori

1) art. 7 comma V DPR 605/1973 E Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate del 16 marzo 2005 (BANCA DATI ELETTRICA)

2) art. 1 comma 106-107- 108 l. 296/2006 e Provvedimento Direttore Agenzia Entrate PROT. 194022/2007 (comunicazioni Tarsu/TIA)

Comunicazioni cessione fabbricato

Art. 12 dl 59/1978 (l. 191/78)

- 1) Comunicazione entro 48 ore dalla consegna all'Autorità locale di P.S. (Commissariato o, ove questo manchi, al Sindaco)
- 2) Qualsiasi fabbricato e in qualsiasi condizione
- 3) A qualunque titolo

Dichiarazione dei redditi: unico 2010

QUADRO RB	Rendita catastale rivalutata del 5%	Utilizzo		Possesso		Canone di locazione (vedere istruzioni)	Casi particolari	Continua- zione (*)	Imponibile	Codice Comune	ICI dovuta per il 2009	
		1	2	3	giorni							4
REDDITI DEI FABBRICATI	RB1	,00					,00			,00		,00
	RB2	,00					,00			,00		,00
Sezione I	RB3	,00					,00			,00		,00
Redditi dei fabbricati	RB4	,00					,00			,00		,00
Esclusi i fabbricati all'estero da includere nel Quadro RL	RB5	,00					,00			,00		,00
	RB6	,00					,00			,00		,00
	RB7	,00					,00			,00		,00
	RB8	,00					,00			,00		,00
	RB11	Sommare gli importi di col. 8 dei righe da RB1 a RB8; riportare il totale nel rigo RN1 col. 4							TOTALE	,00		

Codici di utilizzo dei fabbricati, da indicare in colonna 2.

1. Immobile utilizzato come abitazione principale. Si considera abitazione principale quella nella quale il contribuente o i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) dimorano abitualmente.
2. Immobile, a uso abitativo, tenuto a disposizione, dunque posseduto in aggiunta a quello adibito ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari. In tal caso si applica l'aumento di un terzo della rendita catastale rivalutata.
3. Immobile locato in regime di libero mercato o "patti in deroga".
4. Immobile locato in regime legale di determinazione del canone o "equo canone".
5. Pertinenza dell'abitazione principale (box, cantina ecc.) dotata di rendita catastale autonoma
6. Immobile utilizzato in parte come abitazione principale e in parte per la propria attività.

segue

7. Non codificato (non deve mai essere indicato il numero 7 in colonna 2).
8. Immobile situato in un comune ad alta densità abitativa.
9. Questo codice deve essere utilizzato se l'immobile non rientra in nessuno dei casi individuati con gli altri codici. Per esempio il codice "9" va indicato nel caso di unità immobiliari prive di allacciamento alle reti dell'energia elettrica, acqua, gas, e di fatto non utilizzate, a condizione che tali circostanze risultino da apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio da esibire o trasmettere a richiesta degli uffici.
10. Abitazione o pertinenza data in uso gratuito a un proprio familiare a condizione che lo stesso vi dimori abitualmente e ciò risulti dall'iscrizione anagrafica, ovvero unità in comproprietà utilizzata integralmente come abitazione principale di uno o più comproprietari diversi dal dichiarante.
11. Pertinenza di immobile tenuto a disposizione.

.

Segue

12. Unità immobiliare tenuta a disposizione in Italia da contribuenti residenti all'estero o già utilizzata come abitazione principale (o pertinenza di abitazione principale) da contribuenti trasferiti temporaneamente in altro comune. Si ricorda che, nel caso di più unità immobiliari a uso abitativo tenute a disposizione dal contribuente residente all'estero, questo codice può essere indicato solo con riferimento a una di esse.
13. Bene di proprietà condominiale (locali per la portineria, l'alloggio del portiere, autorimesse collettive ecc.) dichiarato dal singolo condomino se la quota di reddito spettante è superiore alla soglia prevista dalla normativa vigente

LIMITI

Al riguardo segnaliamo però i limiti che incontra tale tipo di incrocio, limiti dovuti al fatto che, interrogando in SIATEL il soggetto e gli atti di registro allo stesso imputabili, si individua l'esistenza o meno di un contratto di locazione registrato ma non si riesce a risalire all'immobile oggetto di locazione.

In più, l'interrogazione specifica degli atti di locazione registrati si riferiscono ai soli anni 2004, 2005 e 2006.

Prezioso potrebbe rivelarsi il lavoro della Polizia locale in sede di accertamento della residenza anagrafica. Durante tale attività sarebbe auspicabile la compilazione di un questionario apposito nel quale far confluire informazioni adeguate (titolo, ammontare canone, forma di pagamento dello stesso, componenti nucleo familiari, coinquilini, e così via).

Art. 19 d.l. 78/2010 comma 15 (convertito dalla l. 122/2010)

15. La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili.

La mancata o errata indicazione dei dati catastali e' considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed e' punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

16. Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1° luglio 2010.

Dal 1 gennaio 2011

La [manovra economica 2010](#) introduce la nuova imposta cedolare secca del 20% sulle locazioni immobiliari di case, abitazioni ed appartamenti sul canone percepito dal primo gennaio 2011 nonché l'Imposta Municipale Propria e Imposta Municipale Secondaria facoltativa.

Ai fini dell'attuazione della riforma sul federalismo fiscale viene introdotta una imposta cedolare secca sugli affitti e le locazioni immobiliari di case, abitazioni nella misura del 20%,

segue

A far data dal primo gennaio 2011 sarà possibile aderire al pagamento agevolato dell'imposta gravante sugli immobili attraverso l'unica imposta cedolare secca del 20% calcolata sui canoni annui.

La nuova imposta cedolare secca sugli affitti delle abitazioni sarà attiva dal 2011 ed assorbirà l'Irpef e le relative addizionali regionali e comunali nelle ipotesi in cui queste siano previste dai contratti di affitto e locazione e anche l'imposta di registro che grava sul contratto

La nuova cedolare secca sugli affitti

Regime fiscale che il proprietario di immobili locati avrà facoltà di scegliere in alternativa a quello attuale.

A decorrere dall'anno 2011 il canone di locazione relativo ai contratti stipulati per immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze affittate congiuntamente all'abitazione, potrà essere assoggettato, su opzione del locatore, a questa nuova imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali.

Fino all'entrata in vigore della nuova imposta municipale fissata al 2014, per gli affitti al prezzo di mercato, oltre al 20% della cedolare secca introdotta con il decreto attuativo del federalismo per i comuni, si continuerà a versare il 2% per le registrazioni dei contratti di affitto.

Faranno eccezione solo i contratti a canone concordato che, già dal 2011, potranno essere assoggettati soltanto alla cedolare secca.

La nuova cedolare secca sugli affitti

L'imposta cedolare si pagherà al pari dell'irpef a saldo il 16 giugno o il 16 luglio con la maggiorazione dello 0,40% (salvo eventuali proroghe come avvenuto quest'anno) e l'acconto si pagherà entro la fine di novembre.

Tali agevolazioni tuttavia slittano al 2014 per i contratti di affitto e di locazione di abitazioni e case a libero mercato, per i contratti di affitto con gli studenti, per i contratti di affitto transitori e per quelli che prevedono un canone concordato ed in comuni a bassa tensione abitativa.

I Comuni possono contare su una percentuale derivante dall'incasso delle cedolari e questo rappresenta un punto nuovo nella formulazione delle norme dello Stato in quanto viene previsto un diretto coinvolgimento nella fase di accertamento.

La nuova cedolare secca sugli affitti

Inasprimento delle sanzioni per chi volesse continuare ancora a non dichiarare l'affitto ed il canone percepito dalla locazione di immobili.

L'importo minimo delle sanzioni è pari a 2.000 euro con un aumento delle sanzioni in genere di circa il 100% dell'importo effettivamente non versato.

Il fisco ha previsto inoltre una sanzione particolare che prevede una sanzione amministrativa per chi non effettua la registrazione del contratto nei 30 giorni dalla stipula del contratto: la sanzione consiste nella riduzione del canone percepito al triplo della rendita catastale dell'immobile oggetto di locazione in pratica con una perdita che può andare dal 70% al 90% per la durata di quattro anni.

La nullità del contratto in caso di omessa registrazione

La novità forse più interessante riguarda non solo la riduzione del canone anche fino al 90% che potrebbe far gola ai nuovi inquilini che potrebbero teneramente denunciare il proprietario di casa vedendosi abbassare il canone per 4 anni ma anche che la nullità del contratto fa sì che eventuali canoni non riscossi dal proprietario non potranno essere richiesti indietro per via della nullità.

Ulteriore ipotesi di lavoro: PEEP

Immobili del Piano di Edilizia Economico Popolare locati o venduti a condizioni difformi da quelli previsti nelle convenzioni.

Recupero imposta di registro su eventuale occultazione di corrispettivo.

Recupero imposta registro su locazione

Recupero imposte dirette (redditi da locazione e/o plusvalenze)

SEGNALAZIONE 3

“ACCERTAMENTO PER OMESSA DICHIARAZIONE ICI”

La tipologia di segnalazione in esame attiene alle ipotesi di soggetti cui è stato notificato un atto di accertamento ICI (non definitivo) per immobili che non risultano essere stati dichiarati neanche al fisco erariale.

Questa segnalazione è quindi simile a quella relativa a “Proprietà o diritto reale non indicati in dichiarazione”, differenziandosi solo per la fonte: in un caso le informazioni sono desunte dalla banca dati ICI (immobili dichiarati) mentre nell’altro caso le informazioni derivano da atti di accertamento per omessa dichiarazione ICI.

Scopo della segnalazione

Tale segnalazione riguarda quei casi nei quali è stato notificato un atto di accertamento ICI per omessa dichiarazione (e non infedele) e, quindi, riguardante immobili che non risultano essere stati dichiarati al Comune.

Tali immobili non sono oggetto, altresì, di tassazione da parte dello Stato in quanto risulta l'assenza di dichiarazione dei connessi redditi fondiari ai fini dell'imposizione diretta.

Metodologia di controllo

L'informazione richiesta è desumibile dall'incrocio tra gli accertamenti ICI e le dichiarazioni fiscali del soggetto.

Questa segnalazione è simile a quella relativa a "Proprietà o diritto reale non indicati in dichiarazione" (§ 2.1).

La differenza si rinviene nella fonte dell'informazione: in un caso le informazioni sono desunte dalla banca dati ICI (immobili dichiarati) mentre nell'altro caso le informazioni derivano da atti di accertamento per omessa dichiarazione ICI.

SEGNALAZIONE 4

“ACCERTAMENTO PER OMESSA DICHIARAZIONE TARSU”

La tipologia di segnalazione in esame attiene alle ipotesi di notifica di avvisi di accertamento per omessa denuncia TARSU/TIA, in qualità di occupante diverso dal titolare del diritto reale ed in assenza del relativo contratto di locazione.

Questa segnalazione è simile a quella relativa a “Proprietà o diritto reale in assenza di contratti di locazione”, differenziandosi solo per la fonte: in un caso si tratta di fabbricati locati a soggetti che hanno presentato la dichiarazione TARSU/TIA ma con contratto di locazione non dichiarato dal proprietario, e nell’altro di soggetti che hanno omesso tutti gli adempimenti dichiarativi, sia al fisco comunale (dichiarazione TARSU/TIA) sia al fisco erariale (contratto di locazione).

Scopo della segnalazione

Nella fattispecie siamo di fronte alla notifica di avvisi di accertamento per omessa denuncia TARSU/TIA ad un soggetto in qualità di occupante diverso dal titolare del diritto reale ed in assenza del relativo contratto di locazione registrato ovvero di redditi di fabbricati dichiarati dal titolare del diritto reale ai fini dell'imposizione diretta.

Lo scopo è far emergere sia l'esistenza di contratti di locazione non sottoposti a registrazione che l'omissione in dichiarazione di redditi fondiari.

Metodologia di controllo

L'informazione è desumibile dall'incrocio tra gli accertamenti TARSU/TIA e l'assenza della registrazione del contratto di locazione o tra gli accertamenti TARSU/TIA e l'assenza dei redditi da fabbricati nella dichiarazione dei redditi dell'occupante quale titolare del diritto reale.

SEGNALAZIONE 4

: REVISIONE DI RENDITA CATASTALE EX ART.1 COMMA 336, DELLA LEGGE N.311/2004

La segnalazione in esame riguarda la REVISIONE a seguito di "richieste di accatastamento comma 336".

Ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge n. 311/2004, i Comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701 (DOCFA). La segnalazione riguarda pertanto il reddito fondiario di fabbricati o non accatastati o accatastati con rendita non più congrua rispetto alla reale situazione del fabbricato.

iter

La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agazia del territorio.

Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agazia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita.

Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

CONSEGUENZE

337. Le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del comune di cui al comma 336 producono **effetto fiscale**, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del comune.

Scopo della segnalazione

La segnalazione riguarda pertanto il reddito fondiario di fabbricati o non accatastati o accatastati con rendita non più congrua rispetto alla reale situazione del fabbricato.

Possibili richieste

- 1) Fabbricati ex rurali;
- 2) Individuazione porzioni commerciali, industriali, ecc in categorie E1, ecc;
- 3) Completamento accatastamento F3 ed F4 risultanti ultimati.

Metodologia di controllo

Le fonti informative sono essenzialmente:

- 1) la procedura formale con notifica di richiesta di aggiornamento e comunicazione agli Uffici provinciali del Territorio;
- 1) la banca dati ICI in caso di accertamento ICI con rendita presunta auto-determinata dal Comune.

COMPETENZA

Materia di accertamento dell'Agenzia del Territorio da raccordare ora con l'art. 19 del D.L. 73 DEL 2010

LA TEMPISTICA

Ricordiamo che, per effettuare una segnalazione che possa andare a buon fine, non basta prestare attenzione al solo contenuto sostanziale della stessa, ma diventa altrettanto importante aver riguardo ai termini di decadenza che incontra l'azione accertatrice dell'Amministrazione finanziaria.

Pertanto, la trasmissione della segnalazione deve essere legata ai termini di decadenza dell'attività di accertamento fiscale.

TERMINI DI DECADENZA ...

Tali termini sono riassumibili come segue:

per l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e quella catastale (art. 76 dpr. 131/86) :

- 1) l'accertamento fiscale sul valore venale deve essere notificato entro due anni dal giorno della stipula dell'atto di compravendita (decadenza giornaliera);
- 2) Per la contestazione dell'occultazione di corrispettivo entro tre anni dalla registrazione dell'atto;
- 3) in caso di omissione della registrazione (come nel caso degli "affitti in nero") il termine decadenziale è di cinque anni dal giorno in cui avrebbe dovuto essere richiesta.

■ ■ ■

ai fini delle **Imposte dirette e dell'Iva**, il termine per l'accertamento è di cinque anni se la dichiarazione è presentata (la notifica dell'accertamento deve avvenire entro il 31/12 del quarto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione), di sei anni se risulta omessa (notifica dell'accertamento entro il 31/12 del quinto anno successivo a quello in cui sarebbe dovuta essere presentata) (decadenza ad anno di imposta); in caso di compiuta violazione di entità tale da configurarsi un reato tributario (esempio: imposta evasa per cospicuo ammontare), il termine è raddoppiato.

In ogni caso, il Comune ha l'obbligo di trasmettere entro e non oltre il 30 giugno la segnalazione relativa al periodo d'imposta per il quale è in scadenza l'attività di accertamento.

I termini di decadenza sono previsti, rispettivamente, per le imposte dirette dall'art. 43 Dpr 600/73 e per l'Iva dall'art. 57 del Dpr 633/72.

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'ITER DI UNA SEGNALAZIONE

- 1) Ambito di intervento: "PROPRIETA' EDILIZIE E PATRIMONIO IMMOBILIARE"
- 2) Tipologia di segnalazione: "Proprietà o diritto reale in assenza di contratti registrati".

Segue

- 3) Fonte dei dati: attraverso gli incroci tra le utenze domestiche, i dati Tarsu e i dati dell'Anagrafe, rilevazione della presenza di diritti di proprietà o diritti reali di godimento di soggetti diversi dai proprietari.
- 4) Elaborazione: Verifica della registrazione del contratto di locazione attraverso SIATEL
- 5) Fattispecie segnalata: Omessa registrazione del contratto di locazione
- 6) Contenuto della segnalazione: dati relativi alla presenza di proprietà o dei diritti reali di godimento.

Segue

7) Possibile attività dell'Agenzia:

Accertamento per omessa registrazione del contratto di locazione ai fini dell'imposta di registro con un recupero pari al 2% del corrispettivo del canone annuo di locazione oltre al 120% di sanzione ed interessi di mora.

CHECK-LIST

URBANISTICA E TERRITORIO

Dati del soggetto

**Fonte
dell'informazione**

1. **Strumenti urbanistici (P.R.G. e P.S.C.)**
2. **Delibera comunale di approvazione del valore di riferimento**
3. **Omessa o infedele denuncia ICI**
4. **Sopralluogo ai fini del controllo dei fabbricati in corso di costruzione (F3)**
5. **Altro** _____

**Valore di trasferimento di proprietà
(cessione, successione, donazione)
di aree fabbricabili e fabbricati grezzi**

€ _____

Valore venale ai fini ICI

€ _____

**Eventuale plusvalenza non dichiarata
(mancata compilazione quadri RM e RL)**

si no

PROFESSIONISTI

**Verbali di P.M. - Ufficio Tecnico di rilevazione
degli abusi edilizi**

si no

Nominativo professionista

Ditta esecutrici dei lavori

NOTE:

CHECK-LIST

Proprieta' edilizie e patrimonio immobiliare

Individuazione del diritto reale sul bene immobile _____

Soggetto titolare del diritto reale : _____

Codice fiscale soggetto: _____

Redditi di fabbricati non dichiarati ai fini delle II.DD. *si* *no*

Fonte dell'informazione

1. Anagrafe e dichiarazione antiterrorismo
2. Banche dati ICI e TARSU-TIA
3. Accertamenti ICI e TARSU-TIA
4. Altro _____

N° soggetti presenti nell'immobile _____

C.F.: _____

Individuazione dei soggetti che dimorano nell'immobile

C.F.: _____

C.F.: _____

C.F.: _____

Titolo di possesso dell'immobile _____

Canone corrisposto

€ _____

Modalità di pagamento del canone _____

Immobile concesso in comodato gratuito

si

no

Infrazioni rilevate sulle omesse dichiarazioni ICI e Tarsu

si

no

Utenze sull'immobile accese a persone diverse del titolare del diritto reale *si*

Intestatario utenze _____