

Venerdì
 6 Febbraio 2015

IL GIORNALE DEI PROFESSIONISTI

www.isole24ore.com
 @24NormeTributi



AMBIENTE

Contributi Sistri: in vista i rimborsi

Alessandro Galimberti ▶ pagina 38



LA SETTIMANA DI NORME & TRIBUTI

- LUNEDÌ: Edilizia e ambiente, Il merito, Autonomie locali e Pa
- MARTEDÌ: Condominio
- MERCOLEDÌ: Diritto dell'economia
- GIOVEDÌ: Giurisprudenza / Il merito
- VENERDÌ: Incentivi e agevolazioni

Immobili. Le anticipazioni del decreto sui criteri di stima, che prevede tra l'altro la ricostruzione a tavolino della superficie delle unità senza planimetria

Il catasto chiederà i dati ai proprietari

L'Agenzia potrà inviare questionari via internet - Valori ridotti del 20% per neutralizzare le stime

A CURA DI
Cristiano Dell'Oste
Saverio Fossati

Superficie ricostruita a tavolino per le abitazioni senza planimetria. Possibilità per i proprietari di trasmettere i dati degli immobili alle Entrate. Intese da definire con i professionisti per le stime dirette e, se necessario, per il rilievo delle caratteristiche delle unità ordinarie. Valori patrimoniali e rendite ridotte del 30% per le unità ordinarie - per neutralizzare l'alea delle stime - e del 20% per quelle a destinazione speciale. Specifiche riduzioni dei valori fiscali proporzionate alla consistenza per gli immobili storici e artistici. Possibilità di adeguamento degli estimi già dopo cinque anni - in attesa della revisione generale decennale - partendo dai valori Omi.

Mentre la riforma del catasto si avvicina al primo passaggio in Consiglio dei ministri - per il momento ipotizzato al 20 febbraio - il Sole 24 Ore è in grado di anticipare alcuni dei contenuti dello schema di decreto delegato sui criteri estimativi. Viene confermato l'impianto generale che i dirigenti delle Entrate hanno presentato nei giorni scorsi alla proprietà edilizia, alle categorie produttive e ai professionisti. Ma vengono anche svelati alcuni dettagli in più.

Partiamo dagli elementi inediti. Una delle questioni pratiche più complicate da risolvere è la raccolta delle informazioni con cui alimentare le funzioni statistiche che saranno usate per calcolare i valori fiscali di case, uffici, negozi e pertinenze (immobili a destinazione ordinaria). Per le unità senza planimetria, sarà determinata una superficie catastale convenzionale moltiplicando il numero dei vani per un parametro di conversione variabile in base alla categoria: ad esempio, 21 metri al vano per una casa oggi in A/2. Dopodiché, toccherà al proprietario segnalare eventuali divergenze.

Al di là della superficie, per ogni categoria di unità ordinaria sarà rilevato un set di caratteristiche, che potrà anche essere integrato a livello locale. Ad esempio, per i negozi saranno considerati anche la posizione commerciale e il fronte strada. Mentre per le abitazioni monofamiliari saranno presi in esame l'intorno, la tipologia edilizia e l'affaccio.

L'ipotesi è affidare ai Comuni il compito di rilevare queste caratteristiche - anche se l'Anci non si è ancora espressa ufficialmente - secondo piani operativi dettagliati. Ma, se si renderà necessario, c'è la possibilità di coinvolgere i professionisti sulla base di convenzioni e dietro rimborso spese.

Anche i proprietari degli immobili a destinazione ordinaria, però, potranno trasmettere online alle Entrate e ai Comuni le informazioni sui propri immobili, usando una modulistica che sarà messa a punto dall'Agenzia. E le stesse Entrate potranno inviare dei questionari via internet ai proprietari, ma anche agli amministratori di condominio. Insomma, dopo la possibilità di usare foto

LE IMPOSTE

Il nodo intricato dell'invarianza

Le anticipazioni sul decreto con i criteri estimativi per la riforma del catasto confermano una clausola anti-rincaric applicata su base nazionale. In questo modo l'invarianza di gettito sarebbe garantita a livello complessivo (per lo Stato) e a livello medio (per i contribuenti), ma senza un limite massimo agli aumenti. C'è da scommettere, però, che proprio questo nodo sarà uno dei più intricati da sciogliere nel percorso parlamentare del decreto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

grafie aeree e Street view, banche dati del fisco e dei Comuni (si veda il Sole 24 Ore del 24 gennaio scorso), le nuove tecnologie entrano decisamente in campo nella riforma.

Tra le altre novità c'è la riduzione dei valori e delle rendite di una quota fissa (30% per le unità ordinarie, 20% per quelle speciali) per evitare che l'alea insita nelle funzioni statistiche porti alcuni proprietari ad avere valori fiscali superiori a quelli di mercato. E altri abbattimenti specifici sono previsti per gli immobili storico-artistici, ad esempio, del 30% per le unità oltre i 300 metri quadrati.

C'è poi la possibilità di adeguare gli estimi prima della revisione generale decennale. Per questo primo riallineamento si potrebbero usare le variazioni Omi su base locale per le unità ordinarie e il coefficiente deflatore del Pil elaborato dall'Istat su base nazionale per gli immobili speciali.

Tra le conferme destinate a lasciare più perplessi i proprietari c'è invece l'invarianza di gettito prevista solo su base nazionale (si veda l'articolo a fianco) e la possibilità di definire gli ambiti territoriali del mercato immobiliare di riferimento anche aggregando più zone Omi, eventualmente di Comuni diversi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

LE FUNZIONI STATISTICHE



Il proceimento per le unità ordinarie

Per gli immobili a destinazione ordinaria (case, negozi, uffici e pertinenze) il valore patrimoniale e la rendita saranno determinati utilizzando funzioni statistiche che partiranno dai dati medi di mercato per quella tipologia di immobile e li "correggeranno" tenendo conto delle caratteristiche relative alla posizione e alla struttura delle unità immobiliari. Per i magazzini, ad esempio, saranno considerati - oltre alla superficie - la posizione commerciale, il tipo (chiuso o aperto) e l'accessibilità carrabile

LE STIME DIRETTE



Il criterio per le unità a destinazione speciale

Gli immobili del gruppo «S» (unità a destinazione speciale) vedranno la propria rendita e il valore patrimoniale ricostruito mediante un procedimento di stima diretta. In pratica, sarà un tecnico a fare una valutazione caso per caso. Il criterio terrà conto dei valori di mercato, ma - dove non ci sono abbastanza compravendite - si userà il criterio del costo (per gli immobili strumentali usati principalmente per la produzione) o il criterio reddituale (per quegli immobili per i quali la redditività è l'aspetto prevalente)

UNITÀ SENZA RENDITA



Classificate anche le unità «improduttive»

Anche nel nuovo catasto saranno inventariati i fabbricati privi di rendita e di valore patrimoniale per le loro caratteristiche, come già avviene oggi con le unità del gruppo F. Finiranno nel nuovo gruppo «I» gli immobili ancora in corso di costruzione o di definizione, le costruzioni degradate non più utilizzabili (come gli attuali edifici collabenti), i beni comuni a più unità immobiliari che non siano utilizzabili a fini di reddito e i lastrici solari

Terreni montani

Sull'Imu l'Istat «gioca» in difesa

«Non sparate sul pianista», diceva una vecchiascritta che campeggiava nei bar del Far West. Con altre parole, lo dice anche l'Istat a proposito dell'elenco dei Comuni montani: stilarlo, così come aggiornarlo, non è di competenza dell'Istituto nazionale di statistica, il cui compito è limitato alla «tenuta» di tale elenco. Con un comunicato l'Istat prova a mettere i puntini sulle «i» e si difende dalle notizie che «imputano all'Istat la classificazione dei Comuni montani utilizzata per la quantificazione dell'Imu». Quella che suddivide i Comuni in base al «grado di montanità» «non è una classificazione Istat - spiega l'Istituto - ma l'esito dell'applicazione dell'articolo 1 della legge 991/1952». L'elenco è stato stilato dall'Uncecm (Unione nazionale Comuni comunità enti montani) e trasmesso all'Istat, che lo ha incluso tra le informazioni di interesse ai fini dello studio statistico del territorio comunale congiuntamente ai codici statistici comunali.

L'elenco, spiega l'Istat, avrebbe dovuto essere aggiornato dalla commissione censuaria centrale istituita presso il ministero delle Finanze, che aveva il potere di includere tra i territori montani anche Comuni che, in deroga alle condizioni standard (previste dalla legge 991/1952), fossero già classificati come montani dal catasto agrario o danneggiati da eventi bellici o appartenenti a comprensori di bonifica montana. Nel 1990, ricorda l'Istat, la legge n. 42 ha abrogato gli articoli 1 e 14 del provvedimento del 1952 «impegnando di fatto la possibilità di rivedere e aggiornare tale classificazione». Se, dunque, un Comune non è incluso tra quelli considerati «montani» o «parzialmente montani» non è colpa dell'Istat.

Fr.Mi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dopo la notifica. Le nuove basi imponibili saranno comunicate tramite l'affissione all'albo pretorio

La via del reclamo prima del ricorso in Ctp

I valori del nuovo catasto saranno notificati ai proprietari tramite la pubblicazione sull'albo pretorio ed eventualmente un'email certificata. Chi non è d'accordo avrà 120 giorni per fare ricorso davanti al giudice tributario, ma prima dovrà presentare il reclamo e tentare la mediazione con l'Agenzia. Sono i punti cardine della procedura con cui i valori patrimoniali e le rendite post-riforma saranno portati a conoscenza dei proprietari di immobili.

L'iter sembrerebbe ricordare - almeno

nella prima fase - quello seguito per i fabbricati fantasma: uno o più comunicati delle Entrate, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale, comunicheranno l'avvenuto inserimento nell'albo pretorio, dove i dati rimarranno disponibili almeno per 90 giorni, oltre che sul sito e negli uffici delle Entrate e dei Comuni. In più, però, è prevista anche la notifica via posta elettronica certificata, per i proprietari di cui l'Agenzia conoscerà l'indirizzo Pec.

Il catasto farà una sorta di disclosure, perché oltre ai dati fiscali

da sempre presenti nelle visure - valore, rendita, categoria catastale e consistenza - comunicherà ai contribuenti anche tutta una serie di informazioni utilizzate per i calcoli: la zona Omi, la funzione statistica e le caratteristiche dell'unità immobiliare (come l'affaccio, la presenza di ascensore e così via), oltre all'eventuale saggio di redditività usato per ricostruire la rendita nei casi in cui il mercato degli affitti è troppo povero di dati.

Per gli immobili soggetti a stima diretta - tra i quali ad esempio

i capannoni industriali - sarà esplicitato il criterio di valutazione utilizzato (valore di mercato, criterio del costo o criterio reddituale) e gli aspetti tecnico-economici.

Chi non dovesse ritrovarsi con i calcoli dell'Agenzia, avrà 120 giorni per fare ricorso davanti alla commissione tributaria provinciale. Il giudice tributario potrà decidere sia sull'attribuzione della rendita sia su eventuali contestazioni riguardanti le caratteristiche dell'unità (ad esempio, il piano dell'appartamento). La

bozza del decreto precisa anche che è sempre ammesso nel processo l'intervento del Comune.

Il termine per il ricorso partirà dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, anche per chi riceverà la notifica via Pec. Prima di andare davanti al giudice, però, bisognerà presentare il reclamo davanti agli uffici dell'Agenzia e cercare una mediazione con i funzionari del fisco secondo la procedura prevista dall'articolo 17-bis del Dlgs 546/1992. Scartata l'idea di affidare il compito alle commissioni censuarie, pare



Reclamo

È uno strumento deflattivo del contenzioso applicabile alle liti fino a 20mila euro su atti delle Entrate. Va presentata un'istanza all'Agenzia per chiedere l'annullamento dell'atto sulla base dei motivi di fatto e di diritto che si utilizzerebbero davanti alla Ctp. L'ipotesi è di applicare questa procedura anche alle liti sulle rendite del nuovo catasto.

questa la via scelta per disinnesare il rischio-ricorsi. Ci sarà tempo per chiarirlo, ma il reclamo dovrebbe essere fatto sempre e comunque, senza badare alla soglia di zomila euro ora prevista per gli altri atti delle Entrate.

Quando entrerà in vigore il nuovo catasto? La bozza di decreto conferma il termine di cinque anni, ma il vero riferimento sarà il decreto dell'Economia che verrà emanato per ufficializzare la fine lavori, perché i nuovi valori fiscali diventeranno operativi il 1° gennaio seguente. Ipotizzando che le operazioni partano quest'anno e durino cinque anni, se non ci saranno ritardi nelle notifiche si può ipotizzare il 1° gennaio 2021.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Optime
Formazione Studi e Ricerche

Un brand di Paradigma Srl
 Tel. 011.0204111
 Corso Vittorio Emanuele II, 68
 10121 Torino
 P. IVA 06222110014

Risk and Finance Transformation

La convergenza CRO/CFO nel settore bancario

Milano, 24 e 25 marzo 2015
 Grand Hotel et de Milan

Building a better working world

Relatori

Dott.ssa Francesca Amatimaggio
EY

Dott. Fabrizio Dabbene
Intesa Sanpaolo

Ing. Andrea Ferretti
EY

Dott. Aurelio Maccario
UniCredit

Dott. Mauro Mangani
EY

Prof. Rainer Maserà
Università Guglielmo Marconi di Roma

Dott. Pierpaolo Montana
Mediobanca

Dott. Giovanni Paganini
EY

Evento disponibile in videoconferenza
 La qualità e l'interattività degli eventi Optime direttamente su personal computer o tablet

Per programma completo e iscrizioni - www.optime.it - info@optime.it

Fr.Mi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA