

# STUDIO MARCOZZI

DOTTORI COMMERCIALISTI

20121 MILANO - VIA FOSCOLO, 4

TEL. 02-874163 FAX 02-72023745

email: studio.marcozzi@tin.it

Luigi Marcozzi, Revisore Contabile  
Attilio Marcozzi, Revisore Contabile

Milano, 25 gennaio 2005

## CIRCOLARE N. 5/2005

### **Novità fiscali in materia di immobili contenute nella legge Finanziaria 2005**

#### **INDICE**

<b>1</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LA REVISIONE PARZIALE DEL CLASSAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN DETERMINATE MICROZONE COMUNALI.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LA DENUNCIA AL CATASTO DI IMMOBILI NON DICHIARATI E L'ADEGUAMENTO DELLE RISULTANZE CATASTALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....</b>	<b>3</b>
	3.1 IL CONTENUTO DELLA RICHIESTA DEL COMUNE .....	3
	3.2 LA NOTIFICAZIONE E LA COMUNICAZIONE DELLA RICHIESTA DEL COMUNE .....	3
	3.3 LE CONSEGUENZE IN CASO DI INOTTEMPERANZA ALLA RICHIESTA DEL COMUNE.....	3
	3.4 GLI EFFETTI FISCALI DELLA NUOVA RENDITA .....	4
<b>4</b>	<b>LA RILEVANZA CATASTALE DELLE "PARTI MOBILI" DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI E COMMERCIALI .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>LA PREVISIONE DI UN CANONE DI LOCAZIONE MINIMO AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>LA PREVISIONE DI UN CANONE DI LOCAZIONE MINIMO AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE.....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>LE SANZIONI PER L'OMESSA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>LA RIAPERTURA DEI TERMINI PER LA RIDETERMINAZIONE DEL COSTO O VALORE DI ACQUISTO DEI TERRENI.....</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>LA PROROGA AL 31.12.2005 DELLA DETRAZIONE IRPEF DEL 36% SULLE MANUTENZIONI DI AREE BOSCHIVE .....</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>LA COMUNICAZIONE DI CESSIONE DI FABBRICATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE .....</b>	<b>5</b>
	10.1 LA TRASMISSIONE IN VIA TELEMATICA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.....	5
	10.2 IL TERMINE PER LA TRASMISSIONE TELEMATICA .....	6

10.3 L'ESTENSIONE DELL'OBBLIGO AGLI INTERMEDIARI IMMOBILIARI.....	6
10.4 LA FUNZIONE "SOSTITUTIVA" DELLA REGISTRAZIONE DELL'ATTO O DEL CONTRATTO .....	6
<b>11 L'ACQUISIZIONE E LA COMUNICAZIONE ALL'ANAGRAFE TRIBUTARIA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI FORNITI DI ENERGIA ELETTRICA, ACQUA O GAS.....</b>	<b>6</b>
<b>12 LA SUPERFICIE MINIMA AI FINI DELLA TASSA O TARIFFA RACCOLTA RIFIUTI.....</b>	<b>6</b>
<b>13 LA PROROGA DEGLI ACCERTAMENTI IN MATERIA DI ICI.....</b>	<b>7</b>
<b>14 LA PROROGA DELLE AGEVOLAZIONI PER LA FORMAZIONE E L'ARROTONDAMENTO DELLA PROPRIETÀ CONTADINA .....</b>	<b>7</b>

## 1 PREMESSA

Di seguito si segnalano le principali novità in materia di immobili contenute nella L. 30.12.2004 n. 311 (Finanziaria 2005).

## 2 LA REVISIONE PARZIALE DEL CLASSAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN DETERMINATE MICROZONE COMUNALI

I Comuni possono richiedere all'Agenzia del Territorio la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in una determinata "microzona" comunale, per le quali vi sia uno scostamento significativo tra:

- il rapporto tra il valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale determinato ai fini ICI,
- rispetto all'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

La revisione:

- attiene alla modifica della categoria e della classe catastale attribuita agli immobili, con conseguente adeguamento della rendita catastale;
- può essere sia "in aumento" (comportando un incremento di tassazione ai fini IRPEF, ICI, ecc.) che "in diminuzione" (comportando quindi una riduzione di tassazione).

## 3 LA DENUNCIA AL CATASTO DI IMMOBILI NON DICHIARATI E L'ADEGUAMENTO DELLE RISULTANZE CATASTALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

I Comuni, qualora constatinò nel loro territorio la presenza di immobili di proprietà privata:

- non denunciati in catasto,
- ovvero iscritti in catasto con un classamento divenuto incoerente a seguito di intervenute variazioni edilizie,

devono richiedere ai soggetti che ne risultano possessori (a titolo di proprietà o altro diritto reale) di presentare la denuncia di iscrizione o di variazione in catasto.

### 3.1 IL CONTENUTO DELLA RICHIESTA DEL COMUNE

La richiesta del Comune deve contenere:

- gli elementi constatati (mancata iscrizione in catasto o situazione di fatto non più coerente con il classamento catastale);
- qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale.

### 3.2 LA NOTIFICAZIONE E LA COMUNICAZIONE DELLA RICHIESTA DEL COMUNE

La richiesta del Comune deve essere:

- notificata ai soggetti interessati, che devono provvedere a presentare le denunce catastali **entro 90 giorni dalla notifica**;
- comunicata, con gli estremi di notificazione, agli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio.

### 3.3 LE CONSEGUENZE IN CASO DI INOTTEMPERANZA ALLA RICHIESTA DEL COMUNE

Se il soggetto interessato non adempie entro il suddetto termine, l'Agenzia del Territorio provvede direttamente ai necessari aggiornamenti catastali, con:

- oneri a carico dell'interessato;
- applicazione a carico dello stesso della sanzione **da 258,00 a 2.066,00 euro**.

### 3.4 GLI EFFETTI FISCALI DELLA NUOVA RENDITA

Le nuove rendite attribuite all'unità immobiliare esplicano i propri effetti a decorrere:

- dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello 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.

## 4 LA RILEVANZA CATASTALE DELLE “PARTI MOBILI” DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI E COMMERCIALI

Per effetto dell'interpretazione autentica della nozione di fabbricato fornita dalla legge Finanziaria 2005, gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale, anche se fisicamente non incorporati al suolo (cioè, le c.d. “parti mobili”):

- vengono ad assumere rilevanza catastale;
- concorrono quindi alla determinazione della rendita catastale, con i conseguenti effetti ai fini impositivi (es. ICI).

La norma dovrebbe riguardare, ad esempio:

- i carri-ponte utilizzati per spostare macchine e materiali;
- le “pese a ponte”;
- i serbatoi e i silos non infissi al suolo;
- gli altiforni di acciaierie;
- i montacarichi industriali;
- gli impianti frigoriferi industriali.

### Eventuali successive modifiche

Si segnala tuttavia che la materia potrebbe essere oggetto di successivi interventi normativi.

## 5 LA PREVISIONE DI UN CANONE DI LOCAZIONE MINIMO AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

Con riguardo alle locazioni di immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, l'Amministrazione finanziaria non può procedere all'accertamento della maggiore imposta di registro dovuta se l'ammontare del canone di locazione indicato nel contratto non è inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile, determinato mediante la c.d. “valutazione automatica”.

### Esclusioni

Tale disciplina non si applica ai contratti di locazione c.d. “concordati”.

## 6 LA PREVISIONE DI UN CANONE DI LOCAZIONE MINIMO AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE

Non si applicano le disposizioni in materia di accertamento, se il reddito dichiarato derivante dalla locazione di fabbricati è pari o superiore al maggiore importo fra:

- il canone di locazione risultante dal contratto, ridotto del 15%;
- il 10% del valore dell'immobile, determinato mediante la c.d. “valutazione automatica”.

### Esclusioni

Tale disciplina non si applica ai contratti di locazione c.d. “concordati”.

## 7 LE SANZIONI PER L'OMESSA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

In caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili:

- il rapporto di locazione si presume esistente anche nei quattro periodi d'imposta anteriori a quello nel corso del quale viene accertato, salva documentata prova contraria (in tale ipotesi, in sede di rettifica delle dichiarazioni dei redditi degli anni interessati, si presume un canone di locazione pari al 10% del valore catastale dell'immobile);
- il contratto si considera nullo, salvo che la registrazione sia prevista solo in caso d'uso (contratti soggetti ad IVA o di durata non superiore a 30 giorni nell'anno).

## 8 LA RIAPERTURA DEI TERMINI PER LA RIDETERMINAZIONE DEL COSTO O VALORE DI ACQUISTO DEI TERRENI

Le persone fisiche, le società semplici, gli enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia possono rideterminare il costo o valore fiscale di acquisto dei terreni **agricoli o edificabili posseduti alla data dell'1.7.2003**, al di fuori dell'attività d'impresa. Il nuovo costo o valore di acquisto consente di affrancare in tutto o in parte le plusvalenze che saranno conseguite all'atto di un'eventuale futura cessione a titolo oneroso dei terreni.

A tal fine, entro il **30.6.2005**:

- il professionista incaricato (es. ingegnere, architetto, geometra, ecc.) deve redigere e asseverare l'apposita perizia di stima;
- il contribuente (proprietario del terreno) deve versare l'imposta sostitutiva, pari al 4% del valore di perizia, per l'intero importo o limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari ammontare (le rate successive scadono rispettivamente il 30.6.2006 ed il 30.6.2007 e dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, a decorrere dal 30.6.2005).

## 9 LA PROROGA AL 31.12.2005 DELLA DETRAZIONE IRPEF DEL 36% SULLE MANUTENZIONI DI AREE BOSCHIVE

È stata prorogata al **31.12.2005** la detrazione IRPEF del 36% delle spese relative ad interventi di tutela e salvaguardia delle aree boschive, fino ad un ammontare massimo di spesa di **100.000,00 euro**.

Si ricorda che per usufruire della detrazione occorre:

- inviare l'apposita comunicazione al Centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate, prima dell'avvio dei lavori;
- effettuare i pagamenti mediante bonifico bancario.

### Precedente proroga al 31.12.2005 delle altre detrazioni IRPEF del 36%

Si ricorda che erano già state prorogate al **31.12.2005** le detrazioni IRPEF del 36% relative alle spese sostenute per:

- l'effettuazione di interventi di recupero dei fabbricati abitativi;
- l'acquisto di unità immobiliari site in fabbricati interamente ristrutturati da imprese.

## 10 LA COMUNICAZIONE DI CESSIONE DI FABBRICATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La comunicazione di cessione della proprietà o del godimento di fabbricati (es. contratti di locazione, purché superiori a un mese) non deve più essere presentata all'autorità di pubblica sicurezza (quali Questura e Polizia municipale), ma all'Agenzia delle Entrate, mediante un apposito modello informatico che sarà approvato con un successivo provvedimento.

### 10.1 LA TRASMISSIONE IN VIA TELEMATICA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La trasmissione telematica del modello deve avvenire:

- direttamente;
- oppure tramite gli intermediari autorizzati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni fiscali (es. dottori commercialisti);
- oppure tramite gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate.

#### **10.2 IL TERMINE PER LA TRASMISSIONE TELEMATICA**

Resta fermo il termine di **48 ore dalla consegna dell'immobile** per effettuare la comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate.

#### **10.3 L'ESTENSIONE DELL'OBBLIGO AGLI INTERMEDIARI IMMOBILIARI**

L'obbligo di presentare la comunicazione informatica viene esteso agli intermediari immobiliari:

- in relazione ai contratti che comportano il trasferimento della proprietà o della detenzione di immobili, di cui siano a conoscenza per avervi concorso o assistito nell'esercizio della propria attività;
- anche in relazione alle cessioni non a titolo di proprietà (es. contratti di locazione) di durata inferiore al mese.

#### **Sanzioni**

In caso di violazione dell'obbligo di comunicazione:

- si applica la sanzione amministrativa da 103,00 a 1.549,00 euro;
- il Sindaco dispone la sospensione dell'attività per un mese (a partire dalla seconda violazione).

#### **10.4 LA FUNZIONE "SOSTITUTIVA" DELLA REGISTRAZIONE DELL'ATTO O DEL CONTRATTO**

La registrazione dell'atto (es. rogito notarile di compravendita, contratto di locazione, ecc.) assolve anche l'obbligo di comunicazione in esame.

#### **11 L'ACQUISIZIONE E LA COMUNICAZIONE ALL'ANAGRAFE TRIBUTARIA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI FORNITI DI ENERGIA ELETTRICA, ACQUA O GAS**

I soggetti che somministrano energia elettrica, acqua o gas devono:

- richiedere i dati catastali identificativi degli immobili presso cui sono attivate le utenze;
- comunicare tali dati in via telematica all'Anagrafe tributaria.

#### **Decorrenza**

I suddetti obblighi si applicano in relazione ai contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua o gas stipulati, rinnovati o modificati **dall'1.4.2005**.

#### **12 LA SUPERFICIE MINIMA AI FINI DELLA TASSA O TARIFFA RACCOLTA RIFIUTI**

A partire **dall'1.1.2005**, per le unità immobiliari di proprietà privata censite in catasto nei gruppi A, B e C, la superficie di riferimento ai fini della tassa o della tariffa per la raccolta dei rifiuti solidi urbani non può essere inferiore all'80% di quella catastale.

Per gli immobili già denunciati con indicazione di una superficie inferiore all'80% di quella catastale, i Comuni effettueranno l'adeguamento d'ufficio, dandone comunicazione agli interessati.

Nel caso in cui manchi in catasto la planimetria dell'immobile, il Comune ne richiederà la presentazione.

**13 LA PROROGA DEGLI ACCERTAMENTI IN MATERIA DI ICI**

Sono stati prorogati al **31.12.2005** i termini di accertamento dell'ICI, in scadenza il 31.12.2004, relativi alle annualità d'imposta 2000 e successive.

**14 LA PROROGA DELLE AGEVOLAZIONI PER LA FORMAZIONE E L'ARROTONDAMENTO DELLA PROPRIETÀ CONTADINA**

Viene prorogata al **31.12.2005** l'agevolazione fiscale prevista per i trasferimenti a titolo oneroso di terreni idonei alla formazione e all'arrotondamento della proprietà contadina, consistente nel pagamento delle imposte di registro e ipotecaria in misura fissa, purché i terreni stessi:

- siano alienati dopo cinque anni dal loro acquisto;
- oppure siano alienati o concessi in godimento nel quinquennio al coniuge, a parenti entro il terzo grado o ad affini entro il secondo grado che esercitano l'attività di imprenditore agricolo.

Resta ferma, invece, l'imposta catastale nella misura ordinaria dell'1%.

\* \* \*

A Vostra disposizione per ulteriori chiarimenti, porgiamo cordiali saluti.