

# FINANZIARIA 2005

## MANO PESANTE DEL FISCO SUGLI IMMOBILI

a cura dell'Avv. Maurizio Villani

La Legge Finanziaria 2005 (Legge n. 311 del 30/12/2004, in G.U. del 31/12/2004 - S.O. n. 192) con i suoi 572 commi non solo ha totalmente ignorato i principi di chiarezza e trasparenza stabiliti dallo Statuto del Contribuente ma, soprattutto, ha inciso notevolmente sulla pressione fiscale degli immobili, sia civili che strumentali. Infatti, con il presente scritto, si passano in rassegna genericamente le principali novità fiscali che la pesante manovra finanziaria 2005 ha determinato nel settore immobiliare.

1) Innanzitutto, i termini per l'accertamento ICI che scadevano il 31/12/2004 sono prorogati al 31/12/2005, limitatamente alle annualità d'imposta 2000 e successive.

Questo, purtroppo, è un vizio costante che hanno le finanziarie degli ultimi anni, che prorogano soltanto i termini degli accertamenti ICI ma lasciano invariati i termini di decadenza triennale per chiedere i rimborsi, creando, in tal modo, un'ingiustificata disparità di trattamento, costituzionalmente rilevante, tra enti locali e cittadini-contribuenti. Di conseguenza, oggi, solo gli accertamenti ICI per gli anni 2000 e 2001 sono prorogati al 31/12/2005, mentre gli accertamenti ICI per l'anno 1999 e gli avvisi di liquidazione ICI per gli anni 1999, 2000 e 2001 sono scaduti il 31/12/2004; per cui, i contribuenti nulla devono se non hanno ricevuto, a pena di decadenza, la notifica dei suddetti atti entro il 31/12/2004. Infatti, la proroga prevista dalla Finanziaria 2005 riguarda solo l'attività di accertamento e non anche l'attività di liquidazione.

Da ultimo, la Corte di Cassazione, con la sentenza del 15/11/2004 n. 21571, ha stabilito che l'avviso di accertamento ICI emesso dal Comune è legittimo quando il contribuente può conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali e, quindi, contestare efficacemente l'an e il quantum.

2) Entro il 31 gennaio di quest'anno saranno sensibilmente aumentati, in una forbice variabile tra il 20% e il 30%, a decorrere dal 1° febbraio, gli importi fissi dell'imposta di registro, della tassa di concessione governativa, dell'imposta di bollo, dell'imposta ipotecaria e catastale, delle tasse ipotecarie e dei diritti speciali, che riguardano principalmente il settore immobiliare.

3) 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, possono richiedere, in qualunque momento, ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento catastale. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia 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, con l'applicazione di pesanti sanzioni.

4) La liquidazione dell'imposta complementare di registro è esclusa solo qualora l'ammontare del canone di locazione relativo ad immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto non inferiore al 10% del valore dell'immobile, determinato in modo automatico.

Anche gli accertamenti fiscali, ai fini del reddito dei fabbricati, possono essere fatti con riferimento ai redditi di immobili derivanti da locazioni dichiarati in misura inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15% ed il 10% del valore dell'immobile, determinato sempre in modo automatico.

5) I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati.

Inoltre, in caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, ai fini dell'accertamento fiscale in tema di imposte dirette, si presume, salvo documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso; ai fini della determinazione del reddito, si presume, quale importo del canone, il 10% del valore dell'immobile, sempre determinato in modo automatico.

6) Gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati possono essere prodotti e notificati ai soggetti intestatari, a cura dell'Agenzia del Territorio, avvalendosi di procedure automatizzate; in tal caso, la firma autografa del responsabile è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo dello stesso.

7) Infine, per il valore dei fabbricati strumentali, iscritti o iscrivibili in catasto nella categoria D, si deve sempre tener conto anche delle parti mobili strutturalmente connesse all'immobile stesso. Nella determinazione della rendita catastale, che senz'altro aumenterà sensibilmente, restano coinvolti tutti gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze di specifiche attività industriali o commerciali, anche se fisicamente non incorporati al suolo. I trasferimenti erariali agli enti locali interessati sono, conseguentemente, rideterminati per tutti gli anni in riferimento.

Dalla generica esposizione di cui sopra, risulta evidente che la tassazione sugli immobili subirà in futuro un notevole incremento che, in linea generale, annullerà in parte i ventilati e modesti vantaggi fiscali sbandierati con la recente rimodulazione delle aliquote e delle deduzioni.

Avv. MAURIZIO VILLANI

