

Circolare del Territorio esclude il rilascio della dichiarazione di conformità oggettiva

# Case fantasma, vendite bloccate

## Senza regolarizzazione catastale nessun atto di trasferimento

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**S**top alle compravendite per gli immobili fantasma. Per i fabbricati cosiddetti «fantasma», intercettati dal Territorio, è esclusa, infatti, la possibilità di rilascio della dichiarazione di conformità «oggettiva» in atto prima della definitiva regolarizzazione catastale. La conseguenza è il blocco di qualsiasi tipo di trasferimento (successione, donazione o compravendita). Il chiarimento arriva dalla circolare 18/11/2011 n. 7/T dell'Agenzia del territorio, sull'attribuzione della rendita presunta e le modalità di gestione della regolarizzazione catastale. Il legislatore ha disposto l'obbligo di procedere all'aggiornamento (iscrizione) in catasto dei fabbricati non censiti, intercettati mediante le foto aeree digitali (ortofoto) sulle varie particelle, a cura dei titolari dei diritti reali, entro il 31/12/2010; termine poi spostato al 30/4/2011. Decorso il termine di regolarizzazione spontanea è il Territorio che si è surrogato al proprietario procedendo d'ufficio nella regolarizzazione con attribuzione all'immo-

CASE FANTASMA E RENDITE PRESUNTE: I CHIARIMENTI DEL TERRITORIO	
<b>REGISTRAZIONE</b>	La regolarizzazione avviene con procedure automatizzate e con attribuzione di una rendita «presunta»
<b>INDIVIDUAZIONE</b>	Gli immobili oggetto dell'aggiornamento risultano ben identificati all'interno dei data base catastali
<b>CESSIONE</b>	Dichiarazione di conformità non possibile nella fase intermedia (tra l'attribuzione della rendita presunta e la regolarizzazione catastale)
<b>ACCERTAMENTO</b>	Notifica con affissione all'albo pretorio del comune di riferimento e notizia con comunicato in G.U. e sul sito web
<b>CONTENZIOSO</b>	Proposizione del ricorso nei 60 giorni dalla data di pubblicazione del comunicato con possibile richiesta, motivata e documentata, di riesame (autotutela) degli avvisi di accertamento

bile di una rendita «presunta» da iscriverne in catasto.

Con il documento in commento, il Territorio ha indicato le regole di individuazione del numero di unità immobiliari urbane da iscriverne in catasto e le modalità di registrazione nelle banche dati catastali; detta registrazione è stata eseguita con procedure automatizzate, utilizzando lo specifico software, con l'obbligo di presentazione delle dichiarazioni

di aggiornamento a cura dei legittimi proprietari e/o professionisti delegati.

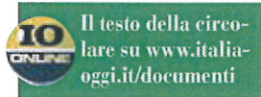
La circolare evidenzia che, al fine di rendere riconoscibile l'immobile dotato di rendita presunta, lo stesso viene iscritto con l'inserimento, nella relativa banca dati, di taluni simboli nella cartografia, nel campo annotazione, nel data base censuario (Ceu) e nel data base planimetrico.

Sulla nullità degli atti per

manca dell'identificazione catastale e dell'attestazione di conformità delle planimetrie depositate in catasto con lo stato di fatto dell'immobile il documento di prassi avverte che nell'ipotesi di trasferimento il proprietario deve aver concluso l'intero iter di regolarizzazione, stante l'impossibilità di rendere, nella fase intermedia, «(...) la dichiarazione di conformità oggettiva prevista, a pena di nullità dell'atto, dalla

prima parte del comma 1-bis, dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985 (...). Per le dichiarazioni di successione, qualora nel coacervo dei beni ereditari siano collocati immobili mai dichiarati, iscritti in catasto ma dotati di rendita presunta, il Territorio invita i titolari di diritti reali a definire completamente la regolarizzazione catastale, in data anteriore alla presentazione della dichiarazione di successione. Con riferimento alle procedure di notifica, la circolare ricorda che la stessa avviene mediante affissione all'albo pretorio in ogni comune ove gli immobili risultano ubicati e della detta affissione viene data notizia con comunicato collocato sul sito web del Territorio e con la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale. Infine, il documento ricorda l'applicazione delle sanzioni prescritte dal provvedimento direttoriale del 19/4/2011.

© Riproduzione riservata



### COMMISSIONE PROVINCIALE DI BARI

## Controlli automatizzati fuori dalla sanatoria

La definizione agevolata non si applica alle cartelle ex art. 36-bis

**D**efinizione agevolata negata per gli omessi versamenti di imposte liquidate con cartelle ex art. 36-bis. I giudici tributari confermano l'impossibilità di accedere alla definizione agevolata delle cartelle di pagamento emesse con i controlli automatizzati (art. 36 bis dpr n. 600/1973). La Commissione tributaria provinciale di Bari con sentenza n. 155/22/2011, depositata lo scorso 2/11/2011, ha negato la richiesta di rinvio dell'udienza presentata dal difensore della società contribuente ex art. 39, comma 12 del dl n. 98/2011. Il caso sottoposto al vaglio dei giudici baresi concerneva l'impugnazione di una intimazione di pagamento, relativa al mancato pagamento di una cartella di pagamento scaturita a seguito del controllo automatizzato del Mod. 750/04 e Mod. 770/04, afferenti l'anno di imposta 2003, (art. 36 bis del dpr n. 600/1973 e 54 bis del dpr n. 633/1972).

La Commissione tributaria provinciale di Bari, con la sentenza in commento, ha motivato la propria decisione assumendo che «nel caso di specie, non sussistono i requisiti previsti dall'art. 39, comma 12 del dl. 98/2011 per dare seguito alla richiesta di sospensione del giudizio (definizione della lite pendente) perché trattasi di atto riscossivo e non di atto impositivo. Considerato che la cartella esattoriale n. [...] da cui discende l'impugnata intimazione di pagamento contiene due iscrizioni a ruolo derivanti non da accertamento, come supposto da controparte, bensì da liquidazione automatizzata ex art. 36-bis dpr n. 600/73 e 54-bis dpr n. 633/72, a seguito delle quali non sono previste, a pena di nullità del ruolo, atti prodromici alla cartella stessa [...] la Commissione, preso atto di quanto

innanzi esposto, rigetta il ricorso e, per l'effetto, conferma la validità e la legittimità dell'atto impugnato». Sembra che i giudici baresi si siano pienamente conformati agli ultimi chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate in ordine alla definibilità, in via agevolata, dei ruoli emessi a seguito della rettifica delle dichiarazioni in sede di liquidazione e controllo formale. In particolare, con la circolare n. 48/E dello scorso 24 ottobre, l'Agenzia delle entrate aveva testualmente affermato che in generale, non sono definibili le liti fiscali aventi ad oggetto i ruoli emessi per imposte e ritenute indicate dai contribuenti e dai sostituti d'imposta nelle dichiarazioni presentate, ma non versate. I controlli su tali versamenti sono disciplinati espressamente dalla lettera f) del comma 2 dell'articolo 36-bis del decreto del presidente della repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le imposte sui redditi e l'Irap, e dalla lettera c) del comma 2 dell'articolo 54-bis del decreto del presidente della repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, per l'Iva. Al recupero delle imposte non versate non si provvede, infatti, mediante atto «impositivo» che presuppone la rettifica della dichiarazione, ma con atto di mera riscossione, ricognitivo di quanto indicato dal contribuente o dal sostituto nella dichiarazione. [...] Le disposizioni di cui agli artt. 36-bis del dpr 600/73 e 54-bis del dpr 633/72, disciplinanti la liquidazione delle dichiarazioni, consentono di provvedere, in aggiunta al controllo dei versamenti, anche alla rettifica di alcuni dati indicati nella dichiarazione e alla conseguente iscrizione a ruolo delle imposte dovute in misura superiore rispetto a quella dichiarata e liquidata dai contribuenti. Analogo

discorso vale per il controllo formale delle dichiarazioni dei redditi ai sensi dell'articolo 36-ter del dpr n. 600/1973. Si pensi alla riduzione o all'esclusione di deduzioni e detrazioni non spettanti sulla base dei dati dichiarati dai contribuenti, mediante la procedura di cui agli artt. 36-bis e 36-ter del dpr n. 600 del 1973, ovvero alle correzioni effettuate ai sensi dell'articolo 54-bis del dpr n. 633 del 1972. In tali circostanze il ruolo si differenzia dall'atto di mera riscossione dell'imposta, già dichiarata, liquidata e non versata dal contribuente e, dal momento che scaturisce dalla rettifica della dichiarazione, esso assume anche una funzione di provvedimento impositivo. Le relative controversie sono ammesse, pertanto, alla definizione, ancorché riguardanti il ruolo».

La pronuncia dei giudici baresi, che ha avallato i recenti orientamenti dell'Agenzia delle Entrate, sembra ormai aver tracciato una linea netta di demarcazione tra ciò che è condonabile e ciò che non lo è. In pratica, sembra ormai acquisito, in maniera incontrovertibile, un punto fermo: la sanatoria su tale tipologia di contenziosi riguarda unicamente i ruoli che rivestono una funzione di atto impositivo, in quanto emessi a seguito di un'attività di rettifica svolta dall'Ufficio sui dati indicati in dichiarazione, dai quali emerge una maggiore imposta rispetto a quella dichiarata e versata, oppure la riduzione o l'esclusione di deduzioni e detrazioni non spettanti. Restano, invece, escluse dalla sanatoria le cartelle di pagamento che rivestono una mera funzione riscossiva di imposte dichiarate ma non versate.

Stefano Loconte  
e Gabriella Antonaci

### CONVEGNO

## Verifiche fiscali, tempi certi

DI VALERIO STROPPA

Una norma sulla durata massima delle verifiche fiscali, una per regolamentare l'abuso di diritto e un intervento interpretativo che «permetta ai contribuenti corretti di utilizzare fornitori residenti in paesi black list senza alcuna prova diabolica». Sono queste le proposte che i commercialisti milanesi, attraverso Piermauro Carabellese, presidente della commissione fiscalità internazionale dell'Odcec meneghino, hanno lanciato ieri all'università Bocconi nel corso del convegno «Pmi: indurre la crescita per rilanciare il sistema Paese». Alessandro Solidoro, presidente Odcec Milano, rileva la necessità di «una comunicazione finanziaria più standardizzata, più coerente con le strutture patrimoniali delle società e adatta alle esigenze degli stakeholders». Marino Gabellini, rappresentante di Rete Imprese Italia, auspica semplificazioni amministrative nell'attuazione dello Statuto delle imprese. Carlo Arlotta, presidente della commissione finanza dell'Odcec milanese, ha quindi avanzato proposte finalizzate a «promuovere l'attestazione da parte di un professionista dello stato di salute finanziaria e dei reporting infrannuali delle pmi».