

L'affitto si lega al catasto

La manovra. Un nuovo adempimento espone a sanzioni i proprietari di immobili irregolari

Si stringe il cerchio anche sulle case fantasma affittate. Dal 1° luglio diventerà un problema registrare i contratti di locazione e affitto degli edifici estranei al catasto, come stabilisce il DL 78/2010 all'articolo 19, comma 15. Lo scopo è quello di costringere i proprietari delle case a farle emergere anche sotto il profilo catastale, rendendo più difficile l'evasione fiscale Irpef e Ici. Nella norma è stabilito infatti che dal 1° luglio 2010 occorrerà indicare i dati catastali nella «richiesta di registrazione» (il modulo che va compilato, in via telematica o su carta, per ottenere la registrazione del contratto) dei seguenti contratti, verbali o scritti: - i contratti di locazione o affitto; - i contratti di cessione, risoluzione o proroga, anche tacita di questi contratti di locazione e affitto; Questi contratti devono avere per oggetto "beni immobili" esistenti nel territorio dello Stato (e quindi senza distinzione tra terreni e fabbricati e, in quest'ultimo ambito, nemmeno senza distinguere a seconda della tipologia del fabbricato). In caso di mancata o errata indicazione, si applica una sanzione di entità compresa tra il **120 e il 240% dell'importo dell'imposta di registro dovuta** per la registrazione del contratto. Per esempio, con un contratto di locazione di un appartamento con canone mensile di 600 euro, l'imposta di registro è del 2% e ammonta a 144 euro; la sanzione andrebbe quindi da 172,80 euro a 345,60 euro. Questa richiesta di indicazione di dati catastali concerne quindi non tanto il contratto, quanto la «richiesta di registrazione». Cioè il modulo (cartaceo o informatico, in gergo detto "**modello 69**") con la quale gli atti soggetti a registrazione vengono veicolati verso l'agenzia della Entrate, che ha la competenza sull'imposta di registro. Questo modulo attualmente non contempla l'introduzione di dati catastali, essendo idoneo a ospitare solo i dati dei soggetti che partecipano all'atto soggetto a registrazione, il loro "ruolo" nel contratto (ad esempio, la loro natura di "danti" o di "aventi" causa), la natura e il valore dell'atto del quale si richiede la registrazione. In realtà, finora, quando si tratta di atti da registrare nei quali i dati catastali hanno già oggi rilevanza (si pensi alla registrazione di una locazione ultranovennale, la quale, oltre che essere registrata, deve essere trascritta nei Registri immobiliari), occorre aprire un modulo informatico o (la cosiddetta nota di trascrizione) diverso da quello che serve per la registrazione. Questo adempimento, però, è "curato" non più dall'agenzia delle Entrate ma dall'agenzia del Territorio. In pratica, dunque, in vista dell'entrata in vigore di questa norma occorrerà che l'agenzia delle Entrate ridisegni i moduli (cartacei e telematici) occorrenti per la registrazione e che gli utenti adeguino i loro software, al fine di permettere appunto di integrare i dati necessari per la registrazione con gli identificativi catastali degli immobili oggetto dei contratti di locazione e affitto e loro cessioni, risoluzioni e proroghe. Lo scopo della disposizione non è solo quello di rendere più difficile la vita ai proprietari immobiliari delle case non accatastate. Il nodo che il provvedimento vuole affrontare è anche quello degli immobili abusivi. Ci sono parecchi fabbricati regolarmente edificati ma per i quali è stato trascurato l'adempimento catastale: qui tutto si risolve con la denuncia e il pagamento delle sanzioni e degli arretrati di imposte dirette e Ici (sempre che l'ultimazione dell'edificio non sia avvenuta meno di 30 giorni prima). Inoltre l'indicazione dei dati catastali, grazie all'incrocio delle banche dati dell'anagrafe tributaria e del catasto, l'eventuale evasione di Irpef e Ici emergerà immediatamente. Quando invece il fabbricato è abusivo, non si potrà ottenere l'accatastamento, in quanto è necessario avere il certificato di

agibilità, rilasciato dal comune. Di conseguenza anche la registrazione del contratto di locazione diventa difficoltosa ed espone il proprietario alla sanzione.

Le novità sono normalmente reperibili nel rogito o nella visura che può essere richiesta anche in via telematica, oltre che agli uffici del Registro :

Fg. (foglio); Mapp. (mappale); Sub. (subalterno) Sez. (sezione); Num. (numero) Partita Cat. (categoria); Cl. (classe); Consistenza (o vani); R. C. (rendita); Z. C. (zona censuaria) Via, civico, scala, interno

Fonte: IL SOLE 24 ORE