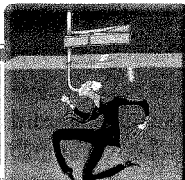


FISCO E MERCATI
Gli immobili



Sono attesi 472 milioni
 Comuni ed Erario statale potrebbero arricchirsi quest'anno
 secondo le stime sul recupero a tassazione del mattone-ombra

Imu sulle case fantasma

Non sfuggiranno al nuovo tributo e neppure agli arretrati Ici

Saverio Fossati

Il fondo del barile è stato raschiato: con l'attribuzione della rendita presunta alle ultime case fantasma i cui proprietari si erano sinora nascosti i giochi si sono completati e il Fisco locale e centrale dovrebbe poter contar su un discreto gettito in più. Il condizionale, tuttavia, è obbligatorio, perché le rendite presunte, che tra quelle già attribuite a fine 2011 e le ultime dovrebbero essere almeno 380 mila, restano un'incognita.

Una cosa è certa: tutte le case (ormai ex) fantasma dovranno pagare l'Imu e gli arretrati Ici e Irpef. Le norme (articolo 19 del Dl 78/2010 e articolo 2 del Dl 225/2010) parlano chiaro: la rendita presunta, e quella successivamente dichiarata con rendita proposta, producono effetti fiscali fin dalla loro iscrizione in catasto, con decorrenza dal 1° gennaio 2007, salvo prova contraria volta a dimostrare una diversa decorrenza.

Quindi anche l'Imu 2012 e in particolare l'acconto del 18 giugno, che è la scadenza più vicina,

sono dovuti. La rendita catastale complessiva al 31 dicembre era pari a 817.386.279 euro (ma stimando il totale delle unità immobiliari emerse in 1,2 milioni si arriverebbe a oltre 900 milioni) e le imposte attese (tra Imu e imposte sui redditi, anche considerando una stima degli immobili locali) si aggirano sui 472 milioni nel 2012. Considerando però che Comuni ed Entrate dovrebbero chiedere gli arretrati per cinque anni precedenti, con sanzioni e interessi ci sarebbero altri 2 miliardi. Il problema è che i Comuni, che ormai da dieci mesi ricevono le comunicazioni del Territorio sul recupero delle case fantasma, dovrebbero attivarsi per accertare i debiti fiscali dei proprietari ma anche per verificare la regolarità edilizia di questi immobili.

Ed ecco il perché dell'uso del condizionale per almeno quelle 380 mila rendite presunte, che il Catasto ha attribuito con un metodo rapido, stabilito dal provvedimento direttoriale del 19 aprile 2011: di fatto, con dei sopralluoghi, si misurava

dall'esterno l'immobile per poi calcolare in modo approssimativo quanti vani potesse avere e a quale categoria e classe iscriverlo. Questo perché i proprietari del terreno (leggasi particella, in gergo catastale), nonostante precedenti avvisi pubblicati sull'albo pretorio comunale e sul sito dell'Agenzia, non si erano mai fatti vivi. Probabilmente perché quell'immobile era abusivo oppure chi lo ha costruito è persona diversa dal proprietario del terreno, il quale a sua volta non ne sa nulla. Insomma, non sarà facile per i Comuni riscuotere quell'Imu.

Il meccanismo attivato dal Territorio funziona così: l'articolo 19 del Dl 78/2010 prevedeva che in caso di mancato accatastamento, l'agenzia del Territorio attribuisse una rendita presunta, con oneri a carico degli intestatari. Cosa che è puntualmente avvenuta. Gli accatastamenti fatti nei termini, su iniziativa del contribuente, sono stati messi a disposizione dei Comuni sul relativo portale. Qui scattava il primo adempimento per gli enti, in quanto

la norma prevede la trasmissione per «i controlli di conformità urbanistico-edilizia»; il Comune avrebbe dovuto verificare che il fabbricato accatastato non fosse stato costruito abusivamente. Si trattava e si tratta di attività obbligatoria. Che sinora, però, non risulta sia stata fatta.

Il Territorio ha quindi notificato la rendita con affissione all'albo pretorio dei Comuni dove sono gli immobili, dandone notizia con comunicato sulla «Gazzetta Ufficiale» del 3 maggio 2012, ed entro 60 giorni dalla pubblicazione (2 luglio 2012) il proprietario potrà fare ricorso alla commissione tributaria. Il Dl 16/2012 all'articolo 11, comma 7, ha infine previsto l'obbligo per i proprietari di procedere all'accatastamento entro 120 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta dell'avviso di attribuzione della rendita (quindi al massimo entro il 31 agosto 2012). In caso di mancato accatastamento, si applicano le nuove sanzioni (quadruplicate dall'articolo 2 del Dlgs 23/2011), che vanno da 1.032 a 8.264 euro, e il 75% delle sanzioni è devoluto al Comune.

IL NUOVO GETTITO

Con l'attribuzione delle rendite presunte completata dal Territorio tutti i proprietari possono pagare il 18 giugno