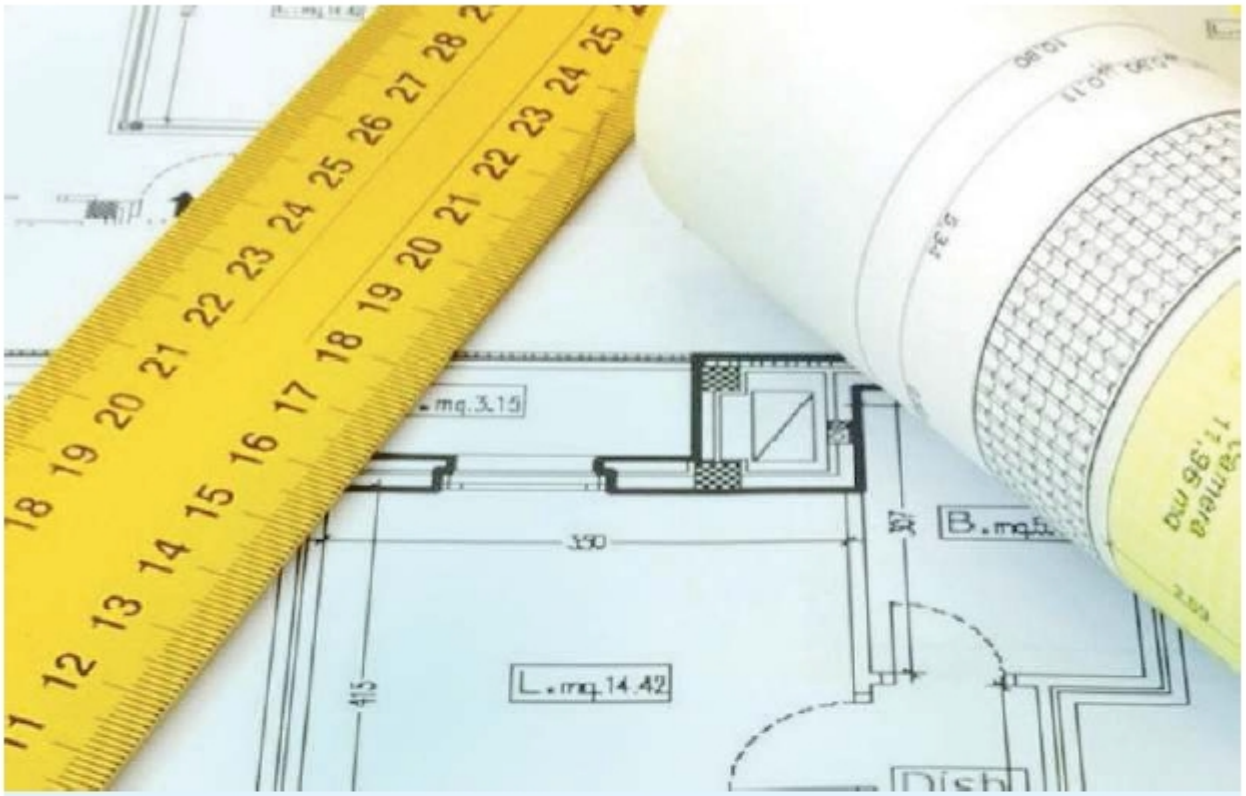
■ Catasto e cedolare sugli affitti: i «nodi» della Delega fiscale

Catasto e cedolare sugli affitti: i «nodi» della Delega fiscale
(Giornale di Brescia 24/4/2022)



Catasto e cedolare sugli affitti: i «nodi» della delega fiscale

La riforma potrebbe interessare 39 milioni di persone. Il timore di nuove tasse sulla casa con l'adeguamento delle rendite

Il catasto, le cedolari su affitti e Titoli di Stato, e i pareri parlamentari sui decreti attuativi con cui verrà «messa a terra» la delega fiscale. Sono i tre temi principali su cui si è costruito il contrasto di Lega e Forza Italia, nonché del resto del centrodestra, al provvedimento incagliato in commissione Finanze alla Camera, dopo essere stato varato dal consiglio dei ministri sei mesi fa senza il voto dei rappresentanti del partito di Matteo Salvini. Il catasto è all'origine di quella presa di posizione.

Leghisti e azzurri sostengono che deriveranno nuove tasse sulla casa dall'articolo 6: la riforma del catasto punta a fare emergere gli immobili «fantasma» e al comma 2 (il più contestato) ad adeguare entro il 2026 le rendite catastali ai valori di mercato. La delega esclude ripercussioni fiscali dirette ma la riforma potrebbe interessare 39 milioni di persone e 1,5 milioni di società. Dopo l'aut aut del governo, questo articolo è stato approvato in commissione un mese fa, per un solo voto. Le settimane successive sono servite a risolvere altri nodi. In primis quello della flat tax: introdotto dalla Lega nel 2014, il regime forfettario per autonomi è teoricamente incompatibile con l'evoluzione verso il modello duale incluso nella delega, ossia aliquota proporzionale per i redditi da capitale (anche nel mercato immobiliare) e Irpef progressiva su quelli da lavoro.

Il Mef ha proposto una mediazione, con uno scivolo di due anni per chi supera il tetto di 65mila euro. Ma nel duale ci sono altre criticità per la Lega, che ha posto come condizione un emendamento per non modificare le cedolari esistenti, su affitti (10% e 21%) e su Bot (12.5%). L'altro emendamento imprescindibile per Lega e FI riguarda i pareri delle commissioni parlamentari sui decreti attuativi della delega: la richiesta è di renderli vincolanti, una clausola di salvaguardia per impedire - è la tesi - che in futuro «una manina» inserisca gli aumenti di tasse che l'attuale governo esclude categoricamente. L'istituto della legge delega, è però la replica del governo e del relatore Luigi Marattin, non può prevedere pareri vincolanti.

■ Visure catastali personali erogate dai Comuni, dall’AdE un nuovo servizio che sarà attivato nel 2022

Visure catastali personali erogate dai Comuni, dall’AdE un nuovo servizio che sarà attivato nel 2022

Visure catastali personali erogate dai Comuni, dall'AdE un nuovo servizio che sarà attivato nel 2022

casaeclima.com/italia/fisco/ar_47927__visure-catastali-personali-erogate-comuni-agenzia-entrate-nuovo-servizio-sara-attivato-duemila-ventidue.html

Giovedì 7 Aprile 2022

Lo ha anticipato il Direttore dell'Agenzia delle entrate Ernesto Maria Ruffini in audizione dinanzi alla Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale "In un'ottica di semplificazione dei processi amministrativi e per consentire ad un maggior numero di Comuni di erogare ai propri cittadini il servizio di visura catastale senza l'onere di dover gestire la parte contabile legata ai tributi speciali catastali, l'Agenzia ha predisposto un nuovo servizio, che presumibilmente sarà attivato nel corso del 2022, per dare modo ai Comuni di erogare '**visure personali**', fornite gratuitamente ai soli titolari di diritti reali registrati in catasto". Lo ha annunciato il Direttore dell'Agenzia delle entrate e dell'Agenzia delle entrate-Riscossione, Avv. Ernesto Maria Ruffini, nell'audizione di stamane dinanzi alla Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale.

"L'erogazione del servizio di visura catastale da parte dei Comuni, previa sottoscrizione di un apposito protocollo d'intesa con l'Agenzia, rappresenta un'esperienza consolidata ormai da diversi anni e consente ai Comuni che ne fanno richiesta di offrire un utile servizio ai propri cittadini, i quali possono così evitare di recarsi presso gli Uffici dell'Agenzia delle entrate", ha ricordato Ruffini.

"Alla data del 31 dicembre 2021 erano attivi 285 'sportelli catastali decentrati', interamente gestiti da Comuni nelle loro sedi, con proprio personale", ha aggiunto il Direttore dell'AdE.



■ Nuove Commissioni censuarie operative dal 1° luglio 2022

Nuove Commissioni censuarie operative dal 1° luglio – Provv. Agenzia delle Entrate
06 aprile 2022

Al via il 1° luglio 2022 l'insediamento delle nuove Commissioni censuarie, suddivise fra quella centrale e le 106 Commissioni a livello locale, in sostituzione delle attuali ed a completamento della riforma di tali organismi, avviata nel 2014.

Lo stabilisce il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 18 marzo 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.74 del 29 marzo scorso, che segna la ripresa del cammino di aggiornamento delle Commissioni censuarie, nell'ambito della più generale riforma del catasto, a suo tempo non andata a buon fine per la componente relativa alla complessiva revisione degli estimi (cfr. la legge delega 23/2014 ed il D.Lgs. 198/2014).

Quindi dal prossimo 1° luglio diventeranno operative:

– la nuova Commissione censuaria centrale, con sede a Roma;
– le 106 nuove Commissioni censuarie locali, le cui sedi sono individuate nella Tabella allegata al D.Lgs. 198/2014.
A partire da tale data, quindi, le attuali Commissioni censuarie, disciplinate dal D.P.R. 650/1972 cesseranno le proprie funzioni.

Ogni nuova Commissione censuaria sarà articolata, come quelle attualmente in vigore, in sezioni, con la particolarità che alle 2 sezioni competenti, rispettivamente, in materia di catasto terreni e di catasto edilizio urbano si aggiunge una terza sezione, specializzata, in fase di prima attuazione, in materia di riforma del sistema estimativo del catasto dei fabbricati.

Circa le concrete attribuzioni di quest'ultima, collegata alla riforma del catasto avviata nel 2014 e poi sospesa, si attendono i necessari chiarimenti ministeriali,

tenuto conto anche dell'ulteriore delega per la riforma del catasto attualmente in discussione in Parlamento.

In ogni caso, le attribuzioni di tali nuove strutture saranno analoghe a quelle delle Commissioni censuarie ad oggi in vigore, con la novità relativa alla possibilità, per le organizzazioni maggiormente rappresentative del settore immobiliare, di ricorrere contro le decisioni delle Commissioni censuarie locali, in merito al classamento dei terreni, nonché alla classificazione delle unità immobiliari urbane (cfr. l'art.15, co.2, del D.Lgs. 198/2014).

Sul tema, si ricorda che l'Agenzia delle Entrate aveva fornito chiarimenti in merito al funzionamento di tali nuovi organismi con la C.M. n.3/E/2015.

Per quel che riguarda la composizione delle Commissioni censuarie locali (formate, per ciascuna sezione, da 6 componenti effettivi e 6 supplenti), è stata coinvolta anche l'ANCE, tra le associazioni di categoria del settore immobiliare tenute a segnalare ai Prefetti i nominativi dei componenti di ciascuna sezione (1 effettivo ed 1 supplente).

Come ulteriore passaggio, la scelta dei membri è stata effettuata dai Presidenti dei Tribunali, competenti per territorio, mediante comunicazione ai Direttori regionali dell'Agenzia delle Entrate che, con proprio decreto, hanno poi nominato tali figure.

■ Guida alla nuova visura catastale

■ Guida alla nuova visura catastale



Guida_Nuova_Visura_Catastale

■ Catasto: per le rendite rettifica anche oltre i 12 mesi (Sole24Ore)

■ Catasto: per le rendite rettifica anche oltre i 12 mesi (Sole24Ore)

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI
Sezione:EDILIZIA E AMBIENTE

Il Sole 24 ORE
Dir. Resp.:Fabio Tamburini
Tiratura: 94.517 Diffusione: 149.810 Lettori: 742.000

Edizione del:18/03/22
Estratto da pag.:40
Foglio:1/1

Immobili

Catasto, per le rendite rettifica anche oltre i 12 mesi

La circolare 7/E: ordinatorio il termine per contestare l'importo proposto con Docfa

Nella visura più chiara l'indicazione su definitività o meno del valore

Antonio Iovine

L'agenzia delle Entrate, nell'ottica di rendere quanto più trasparente, oltre che intuitiva, la lettura delle informazioni desumibili dalla visura e dalle certificazioni catastali, con la circolare 7/E/2022, opera un maquillage delle disposizioni di prassi ministeriali che hanno disciplinato l'entrata in vigore della procedura Docfa, ormai in essere da circa un ventennio, per sintetizzare in un riordino sistematico, le modalità e i termini per la rettifica della rendita catastale, alla luce di ormai consolidati orientamenti giurisprudenziali.

La procedura informatica Docfa introdotta dal decreto del ministro delle Finanze 19 aprile 1994 n. 701 ha apportato una rivoluzione innovativa ed epocale sulle modalità di aggiornamento degli atti del catasto, talmente efficace che gradualmente procedure similari sono state replicate , con le peculiarità del caso, a molteplici settori della pubblica Amministrazione. L'introduzione della procedura che comporta l'iscrizione negli atti catastali di una rendita proposta al momento della presentazione, e che entro 12 mesi l'Ufficio può validare o rettificare, ha fatto insorgere due dubbi: un primo sulla natura del termine per la rettifica della rendita e un secondo come assolvere le imposte nel periodo dalla prima iscrizione in catasto e la eventuale successiva rettifica.

Sul primo punto il giudice delle leggi, con orientamento consolidato, ha confermato la posizione espressa dall'Amministrazione finanziaria affermando che il termine di dodici mesi per la determinazione della rendita catastale definitiva, indicato dal comma 3 dell'articolo 1 del Dm 701 del 1994, non ha natura perentoria e non è stabilito a pena di decadenza. Nella circolare sono citate, tra le altre, la sentenza sezione V, 20 dicembre 2019, n. 34246 e l'ordinanza n. 6218 del 2020.

Sul secondo punto, dopo avere ricordato che l'articolo 74, comma 1 della legge 342 del 2000 ha previsto che, a decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci a decorrere dalla loro notificazione ai soggetti intestatari, viene citata la sentenza 9 febbraio 2011, n. 3160, emessa dalle Sezioni Unite della Cassazione, che precisa l'impossibilità giuridica di utilizzare una rendita se non notificata ma non esclude affatto l'utilizzabilità della rendita (una volta notificata) a fini impositivi anche per annualità d'imposta per così dire "sospese", ovverosia suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso.

Nella sostanza, il termine di rettifica della rendita resterebbe teoricamente perennemente aperto (ma ormai gli uffici catastali si sono organizzati per verificare la rendita entro i 12 mesi) e il contrappasso dantesco da scontare in caso di ritardo nell'accertamento è il danno erariale causato dalla ritardata notifica e quindi efficacia fiscale della rendita che può erodere un arco temporale di applicazione dell'imposta (il periodo eccedente i 12 mesi).

Da ultimo, rispetto alle precedenti espressioni letterali indicanti la natura della rendita, la circolare introduce le seguenti: «Classamento e rendita proposti (Dm 701/94)»; «Classamento e rendita validati»; «Classamento e rendita rettificati», chiaramente intuitive (rispettivamente: proposta, confermata, rettificata), cui si aggiungono diciture analoghe in caso che il Docfa contempli anche una richiesta di ruralità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE NUOVE DICITURE

Lo stato della rendita
La circolare 7/E introduce le diciture «Classamento e rendita proposti (Dm 701/94)»; «Classamento e rendita validati»; «Classamento e rendita rettificati» (rispettivamente: proposta, confermata, rettificata), cui si aggiungono diciture analoghe per la ruralità



Peso:20%

Il presente documento e' ad uso esclusivo del committente.

■ Catasto: tutte le distorsioni del sistema attuale

■ Catasto: tutte le distorsioni del sistema attuale (Sole24ORe)



ANCE

Catasto: tutte le distorsioni del sistema attuale Bilancia, voto oggi

Alla lotteria del Catasto gli immobili quotati un terzo del loro valore reale



■ Rispunta la riforma dei valori catastali (Libero del 15/9/2021)

■ Rispunta la riforma dei valori catastali



Libero

Casa

Rispunta la riforma dei valori catastali

Palazzo Chigi vuol rivedere gli estimi per finanziare la sforbiciata alle tasse Proseda tutto il centrodestra, resta in silenzio la sinistra... questa idea piace



Libero

LA LEGA

DRAGHI (20 MAGGIO)

L'INGANNO

FORZA ITALIA E FDI

■ Catasto rurale, controlli in vista per ben 11.800 proprietà (Giornale di Brescia del 3/8/2017)

(Giornale di Brescia)



LA CITTÀ

Catasto rurale, controlli in vista per ben 11.800 proprietà

«Offensiva» in arrivo da parte dell'Agenzia delle entrate per verificare l'aggiornamento catastale

Verifiche

Paolo Berlenti

■ Catasto, riforma da non riesumare (Italia Oggi del 3/5/2017)

All'immobiliare serve meno fisco

Catasto, riforma da non riesumare

Confedilizia: altro che riforma del catasto, l'urgenza è ridurre le tasse sugli immobili. «Leggiamo sulla stampa», ha detto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «che il governo Gentiloni starebbe pensando di riesumare quella riforma del catasto che il governo Renzi aveva ritirato, nel giugno del 2015, perché non forniva adeguate garanzie di invarianza di gettito, aprendo all'opposto uno scenario di ulteriori aumenti di tassazione sugli immobili, mascherati attraverso improbabili «redistribuzioni». Quella legge delega è scaduta e non è certo questo il momento per iniziare un nuovo percorso, checché ne dica la Commissione europea, che inserisce pigramente il tema catasto nelle sue rituali raccomandazioni «copia e incolla», senza avere un minimo contatto con la realtà. Per il settore immobiliare l'urgenza non è la riforma del catasto, ma una decisa riduzione di un carico fiscale che dal 2012 è stato quasi triplicato e che continua a causare danni incalcolabili a tutta l'economia: crollo dei valori, impoverimento, caduta dei consumi, desertificazione commerciale, chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro. Dovrebbe essere questa la priorità di un governo responsabile».

■ Riforma del Catasto, rispunta il disegno di legge (Il Sole 24 Ore del 2/5/2017)

IMMOBILI

Riforma del catasto, rispunta il disegno di legge

–di **Saverio Fossati** | 2 maggio 2017

Il catasto ci riprova. Nonostante non sia entrato nella manovrina del Dl 50/2017 (se ne era parlato sulla spinta delle richieste Ue) così come era già uscito dal Def 2016, la riforma del catasto va avanti: è stato presentato in Senato il disegno di legge (As 2796), primo firmatario il presidente della commissione Finanze Mauro Maria Marino (Pd) e Salvatore Sciascia (Fi) che di fatto ripropone pari pari il vecchio articolo 2 della legge 23/2014, contenente i princìpi di fondo cui il Governo dovrà attenersi nell'approvazione dei decreti attuativi, cioè invarianza del gettito complessivo e determinazione del valore degli immobili sulla base delle loro caratteristiche reali (superficie, localizzazione e caratteristiche edilizie). Il testo, si legge nella relazione introduttiva, «tiene conto dell'attuazione della delega in materia di organizzazione e competenze delle comissioni censuarie, di cui all'articolo 2, comma 3, lettera a), della citata legge n. 23 del 2014».

Infatti quella parte manca nel Ddl. Va ricordato che il decreto legislativo che avrebbe dovuto scaturire dalla legge 23/2014 era già pronto ed era il risultato di polemiche e compromessi (soprattutto sul principio dell'invarianza di gettito) che erano rimasti tutti in sospeso quando era diventato chiaro che non sarebbe mai stato varato.
In ogni caso questi i punti chiave del Ddl delega che, **se verrà approvato (cosa abbastanza improbabile in questa legislatura)**, darà forma a un decreto legislativo la cui esecuzione sarà affidata all'agenzia delle Entrate e condurrà a nuove rendite e valori catastali per circa 60 milioni di unità immobiliari:

- il valore patrimoniale medio dovrà essere stabilito sulla base del valore di mercato, espresso in metri quadrati e determinato con funzioni statistiche espresse in un algoritmo che sarà frutto delle metodologie scientifiche espresse a livello nazionale;
- la rendita catastale (utilizzata attualmente, per esempio, ai fini delle imposte sui redditi) andrà determinata con metodologie analoghe a quelle usate per il valore ma basata sul valore locativo ed espressa anch'essa in metri quadrati;
- i Comuni dovranno partecipare al processo di riforma, all'obbligo di delegare ai municipi le funzioni di «revisione degli estimi e del classamento» di cui al Dlgs 112/98;
- andrà ridefinito il sistema delle commissioni censuarie e delle sanzioni catastali;
- le Entrate dovranno partecipare all'elaborazione di piani per lo scambio d'informazione con i Comuni: l'Agenzia – sempre in base a un emendamento di origine governativa – si sostituirà completamente in caso d'inerzia degli enti locali;
- il contribuente potrà ricorrere in autotutela sull'attribuzione delle nuove rendite catastali.

I tempi prevedibili non saranno brevi: dovendo comunque individuare decine di miglaia di immobili tipo da cui partire per l'algoritmo, serviranno almeno cinque anni.