

CIRCOLARE n. 9 2010

AGENZIA DEL TERRITORIO : REGOLARIZZAZIONE IMMOBILI ENTRO IL 31/12/2010

L'articolo 19 del D.L. n.78/10 (manovra correttiva 2010) ha previsto una serie di interventi volti alla regolarizzazione delle così dette "case fantasma" attraverso una serie di ostacoli alla loro compravendita oltre che alla loro locazione.

Per immobili fantasma si intendono:

- Æ quelli costruiti e mai denunciati all'Agenzia del Territorio;
- Æ ovvero quelli che sono stati regolarmente dichiarati al catasto al momento della costruzione, ma successivamente sono stati oggetto di variazione (ampliamento, frazionamento, cambio di destinazione, ecc) senza averne dato la necessaria comunicazione all'Agenzia del Territorio.

In particolare dal 1° luglio le compravendite degli immobili urbani dovranno contenere, per non essere considerati nulli:

- § i dati catastali (come già avveniva);
- § la planimetria depositata in catasto;
- § la dichiarazione dei proprietari in cui si affermi la corrispondenza tra i dati catastali, la planimetria e la realtà dell'immobile.

I contribuenti che si regolarizzeranno spontaneamente **entro il 31/12/10** potranno beneficiare di sanzioni ridotte (che si ricordano essere comprese tra €258 ed €2.065) evitando peraltro i costi di accatastamento nel caso in cui sia l'Agenzia del Territorio ad occuparsene per inerzia del contribuente.

Dovranno poi regolarizzare anche la situazione fiscale (in particolare l'Ici eventualmente non versata o versata in maniera insufficiente).

È infatti previsto che, dal 1° gennaio 2011, l'Agenzia del Territorio si adopererà per l'accatastamento delle unità immobiliari non regolarizzate dai contribuenti attribuendo a tali immobili una rendita presunta.

Rientrano nell'ambito dell'emersione degli immobili fantasma anche i nuovi obblighi, previsti dal co.15, dell'art.19 del citato D.L. n.78/10, posti a carico di chi intende locare un immobile.

Dal 1° luglio sarà, infatti, **obbligatorio indicare i dati catastali** sulle richieste di:

- § registrazione;
- § proroga;
- § risoluzione anticipata;
- § cessione,

dei contratti di locazione dei fabbricati e di affitto dei terreni.

La mancata indicazione di tali dati comporterà l'applicazione di una sanzione compresa tra il 120 ed il 140% dell'importo dell'imposta di registro dovuta sul contratto.

Gli immobili interessati da tali irregolarità sono stati individuati da appositi elenchi pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio. Si invita pertanto a verificare se negli elenchi predisposti dall'Agenzia del Territorio sia presente un proprio immobile.

Il link con gli elenchi è il seguente:
<http://www.agenziaterritorio.it/?id=6120>

Nel caso in cui un proprio immobile sia incluso in tali elenchi è bene che ciascun contribuente/azienda contatti il proprio tecnico di fiducia, incaricandolo di regolarizzare la situazione catastale.

Palermo li, 06/12/2010