

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Attualità

Agenzia del Territorio ghostbuster. Vita breve per le “case fantasma”

26 Aprile 2011

Iscrizione volontaria al Catasto entro il 30 aprile, poi via ai controlli per accertare chi non ha regolarizzato



Rimangono ormai pochi giorni per iscrivere spontaneamente al Catasto i fabbricati non denunciati e comunicare gli interventi che hanno modificato gli appartamenti o ne hanno cambiato la destinazione. “Hai tempo fino al 30 aprile” - avverte un simpatico **spot** televisivo - “e risparmierai su oneri e sanzioni ed eviterai l’accertamento dell’Agenzia del Territorio”. Il decreto “milleproroghe” ha, infatti, rinviato di un mese la scadenza che la legge di stabilità 2011 (legge 122/2010) aveva fissato

per il 31 marzo. Non regolarizzare costa Da maggio, invece, interverrà d’ufficio l’Agenzia del Territorio, che toglierà il lenzuolo agli “immobili fantasma” e attribuirà loro, in via transitoria, una rendita presunta. In questo caso i costi dell’operazione, che comprende ad esempio la necessità di adempiere rilevamenti tecnici, saranno completamente a carico di chi ha mancato anche l’ultima *chance* per l’iscrizione volontaria e andranno ad aggiungersi a tasse, interessi e sanzioni per la mancata denuncia. Attenzione, nel mirino anche balconi trasformati in verande, sottotetti che diventano stanze da letto, soppalchi, la realizzazione del secondo bagno, l’abbattimento di un tramezzo o lo spostamento della cucina, tutti quegli interventi, insomma, che hanno cambiato la pianta originaria dell’appartamento. Gli arretrati, compresi quelli relativi a Ici e Irpef, decorreranno dal 1° gennaio 2007, a meno che non si riesca a dimostrare che la casa è stata costruita in un periodo successivo. Occorre, inoltre, provvedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia. I Comuni, dopo aver ricevuto, per via telematica, copia della denuncia o dell’accertamento catastale, dovranno, infatti, verificare la conformità della struttura al piano urbanistico della città. Cronistoria delle case fantasma Il 30 aprile è, contemporaneamente, il punto di arrivo e di

partenza di un'operazione che ha preso il via nel 2007, con l'inizio dell'attività di individuazione degli immobili non dichiarati al Catasto, come indicato dall'articolo 2, comma 36, del DI 262/2006. Campagna che si perfeziona con l'attivazione dell'Anagrafe immobiliare integrata, costituita e gestita dall'Agenzia del Territorio, grazie alla quale è diventata più stretta e fluida la collaborazione con i Comuni per contrastare l'evasione fiscale relativa agli immobili. Si tratta, infatti, di una banca dati che consente "piena accessibilità ed interoperabilità" tra archivi, assicurando dati catastali aggiornati e affidabili. Tornando alla caccia agli immobili fantasma, telerilevamenti, foto aeree, sopralluoghi, sovrapposizione delle ortofoto digitali e informazioni Agea hanno fatto emergere circa due milioni di edifici inesistenti per il Territorio o di costruzioni che hanno perso le caratteristiche necessarie per il riconoscimento del requisito di ruralità ai fini fiscali. Gli "inadempienti" sono stati messi sull'avviso attraverso appositi comunicati, pubblicati anche in Gazzetta Ufficiale, che riportavano l'elenco dei Comuni in cui era stata accertata la presenza di particelle non registrate. Nelle stesse note il Territorio precisava che le liste di tali particelle e della data, dove accertabile, dell'eventuale mancata iscrizione, sarebbero state consultabili, per sessanta giorni, presso ciascun Comune interessato, presso le sedi dei competenti uffici provinciali del Territorio e sul sito internet della stessa Agenzia. In molti hanno risposto all'appello, ma le "mappe" reali non sono ancora del tutto sovrapponibili a quelle con gli immobili già accatastati. A braccetto con i geometri E, da maggio, al via il secondo *step* dell'operazione iniziata quattro anni fa: controlli a tappeto per individuare gli "irriducibili". A questo punto, gli ispettori del Territorio potranno contare anche sul valido aiuto dei geometri. Agenzia e Consiglio nazionale geometri e geometri laureati hanno, infatti, firmato, il 13 aprile, un'intesa che vuole i professionisti a fianco dei dipendenti del Territorio per l'attribuzione della rendita catastale alle "case fantasma". Anche loro all'opera, quindi, e gratuitamente, con foto e sopralluoghi per stimare il valore degli immobili ancora nascosti a fisco e Comuni. Ricevuto il software con le particelle da aggiornare, avranno sessanta giorni di tempo per compilare la scheda tecnica e inviare una proposta di rendita al Territorio. Terminata questa fase, dati alla mano, il Catasto avrà tutte le carte necessarie per chiedere il conto, dimostrando che l'immobile esiste, che non è un fantasma e va accatastato. Ma, attenzione, tutto ciò potrà essere evitato se la registrazione avverrà entro il prossimo 30 aprile. Maggiori chiarimenti sul sito dell'**Agenzia del Territorio** oppure chiamando il numero verde 800 863 119.

di

Anna Maria Badiali

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/agenzia-del-territorio-ghostbuster-vita-breve-case-fantasma>