

Immobili

Banca dati immobiliare integrata: strumento strategico per il fisco

8 Novembre 2017

Nell'intervento presso la Commissione di vigilanza sull'Anagrafe tributaria, Ruffini ne ha sottolineato l'importanza sia sul versante della compliance sia su quello dei servizi



Nell'**audizione** di stamattina presso la Commissione parlamentare di vigilanza sull'Anagrafe tributaria, il direttore Ernesto Maria Ruffini ha affrontato diverse questioni concernenti l'attività dell'Agenzia delle entrate in materia di razionalizzazione delle banche dati pubbliche in campo immobiliare.

Questi, in particolare, i temi affrontati: strumenti informativi gestiti dall'Agenzia nell'ambito del Sistema informativo della fiscalità (Sif) relativamente al patrimonio immobiliare nazionale (alimentazione delle banche dati catastali e miglioramento della qualità dei dati); attività svolte dall'Agenzia per la determinazione dei metri quadrati degli immobili privi di planimetria catastale ovvero con planimetrie non riportate in scala, con particolare riferimento ai trasferimenti immobiliari avvenuti tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70; stato di attuazione dell'Anagrafe immobiliare integrata; stato di avanzamento dei lavori per l'Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici e risultati ottenuti fino a oggi nel miglioramento della qualità dei dati delle banche dati pubbliche; stato della procedura per la trasmissione telematica della dichiarazione di successione; servizi attualmente erogati a cittadini, professionisti e altre amministrazioni pubbliche; tipologia di informazioni in possesso dell'Agenzia sul patrimonio immobiliare di persone fisiche e giuridiche, ai fini del contrasto dell'evasione fiscale; interconnessione tra i sistemi dell'Agenzia delle entrate e quelli ex Agenzia del territorio.

Nella sua relazione, Ruffini ha rimarcato la strategicità di una banca dati immobiliare integrata

funzionale sia alla gestione del territorio (pianificazione urbanistica, protezione civile, sicurezza delle abitazioni) sia alla gestione della fiscalità, non solo sul versante dei controlli, ma anche su quello altrettanto importante dei servizi offerti ai cittadini.

Di seguito, una sintesi degli aspetti più rilevanti emersi dall'intervento di stamattina.

Banche dati fiscali in campo immobiliare: un'architettura *in fieri*

Innanzitutto, il direttore Ruffini ha illustrato lo stato dell'arte del processo di implementazione delle banche dati fiscali in campo immobiliare, sottolineando, da un lato, il loro progressivo completamento/aggiornamento e, dall'altro, il percorso verso la loro reciproca integrazione e verso l'interazione con le banche dati non fiscali.

I sistemi informativi dell'Agenzia in campo immobiliare

Ruffini ha in primo luogo ricordato che all'Agenzia delle entrate è affidato il compito di gestire il sistema informativo del patrimonio immobiliare nazionale (Catasto, pubblicità immobiliare, servizi tecnico-estimativi, Omi). Questo "*patrimonio di conoscenze*" svolge un ruolo fondamentale per una moderna *governance* del territorio, ponendosi a supporto non solo della fiscalità, ma anche della pianificazione urbanistica, della protezione civile e della tutela ambientale.

Nel prossimo futuro l'Agenzia punta a realizzare il miglioramento costante della qualità dei dati immobiliari e l'aggiornamento automatico della cartografia attraverso strumenti innovativi dal punto di vista metodologico, tecnologico e organizzativo.

Peraltro, è già in corso un'azione volta al superamento delle incoerenze ancora presenti nella banche dati attraverso:

- l'allineamento delle mappe del Catasto terreni con quelle del Catasto fabbricati
- l'implementazione e la gestione dell'Archivio dei fabbricati
- la bonifica delle superfici incoerenti, finalizzata a completare l'inventario del patrimonio immobiliare
- la bonifica degli indirizzi catastali per uniformarli a quelli certificati dai Comuni.

Attività di determinazione delle superficie dei fabbricati

Con riferimento alle unità immobiliari ordinarie (censite nei gruppi "A", "B" e "C") provviste di planimetria, l'Agenzia ha provveduto a determinare le relative superfici. In tal modo, sono stati messi a disposizione dei cittadini, attraverso lo strumento della visura, i dati relativi a oltre 57

milioni di unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria.

Con riferimento, invece, ai trasferimenti immobiliari avvenuti tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 (rispetto ai quali non sempre è presente in allegato la planimetria catastale) il calcolo della superficie non sempre è stato possibile. Per superare questa situazione, si propone l'adozione di una soluzione (di tipo normativo) fondata sull'assegnazione alle unità immobiliari interessate di una superficie convenzionale, calcolata moltiplicando la consistenza catastale per un parametro di conversione, determinato per ciascuna categoria ordinaria a destinazione abitativa, in relazione alla dimensioni del vano medio (fatta salva la possibilità per il contribuente di presentare la planimetria secondo le consuete modalità qualora vi fosse uno scarto significativo tra superficie convenzionale e superficie effettiva).

Anagrafe immobiliare integrata: stato di attuazione

Una terza azione su cui è impegnata l'Agenzia è quella finalizzata alla creazione di un inventario completo e uniforme del patrimonio immobiliare italiano: l'anagrafe immobiliare integrata, formata da due componenti:

- un Sistema integrato del territorio (Sit), per la gestione delle informazioni oggettive degli immobili (classificazione, descrizione, valore fiscale, geo-localizzazione, eccetera); una sorta di catalogo nazionale degli immobili
- un sistema informativo, l'Anagrafe dei titolari (Adt), in cui vengono rappresentate e qualificate le relazioni fra gli immobili e i soggetti titolari di diritti reali.

Archivio nazionale degli standard e dei numeri civici

Costituito dall'ex Agenzia del territorio (ora incorporata nell'Agenzia delle entrate) e dall'Istat in occasione delle attività propedeutiche al "15° censimento della popolazione e delle abitazioni" del 2011, l'Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici comprende un archivio contenente gli stradari (elenco delle denominazioni delle aree di circolazione) e i numeri civici di tutti i Comuni italiani.

Dopo essere stato costantemente aggiornato nel corso degli ultimi anni, esso sarà utilizzato come base di partenza per la realizzazione dell'Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane che, in futuro, sarà il riferimento nazionale per gli stradari e gli indirizzari comunali. A disposizione di cittadini e imprese ci sarà, quindi, un archivio di riferimento informatizzato, codificato e certificato dai Comuni, che garantirà un elevato grado di integrazione con altre banche dati di interesse nazionale, quali la banca dati catastale, l'Anagrafe nazionale della popolazione residente, l'Anagrafe Tributaria, le banche dati utilizzate dall'Istat per lo svolgimento del censimento

permanente della popolazione.

Banche dati integrate: servizi e *compliance*

Dopo aver fatto il punto sulle banche dati fiscali in campo immobiliare, il direttore Ruffini è passato all'analisi dei servizi offerti ai cittadini nell'ottica della *compliance* fiscale.

La trasmissione telematica della dichiarazione di successione

In primo luogo, il direttore ha ricordato l'introduzione, a partire da quest'anno, del nuovo modello telematico di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali.

Si tratta di uno strumento dal forte impatto innovativo, in grado di alimentare le banche dati coinvolte nel processo dichiarativo-successorio (registro, Conservatoria, Catasto) e di semplificare gli adempimenti a cui sono tenuti i cittadini attraverso un percorso guidato di compilazione e alcuni automatismi (soprattutto rispetto al calcolo delle imposte e all'effettuazione delle volture catastali degli immobili).

Il modello, peraltro, è stato aggiornato lo scorso giugno e per il 2018 l'Agenzia prevede di attivare nuove funzionalità, con particolare riferimento all'attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione. Si prevede, infatti, di corredare l'attestazione di un apposito codice a barre (GLIFO) per consentire ai soggetti ai quali verrà esibita di verificarne la conformità con la dichiarazione presentata dal contribuente (si pensi, ad esempio, al suo utilizzo presso gli operatori finanziari per consentire di sbloccare i conti intestati al defunto). In tal modo, l'Agenzia potrà compiere l'ultimo passo verso la completa telematizzazione dell'intero processo dedicato alle successioni, con evidenti vantaggi per i cittadini.

Altri servizi

Più in generale, nell'ambito degli strumenti informativi sul patrimonio immobiliare, l'azione dell'Agenzia è costantemente indirizzata al potenziamento e al consolidamento delle attività e delle risorse messe a disposizione di cittadini, imprese e altre pubbliche amministrazioni.

Diversi, infatti, sono i sistemi telematici di colloquio che nel corso degli anni sono stati attivati e integrati (tra gli altri, Sister, Portale per i Comuni, Sistema di interscambio).

Sul fronte della determinazione delle superfici catastali, grazie a procedure informatiche, i cittadini interessati possono segnalare e correggere le incoerenze riscontrate, inviando le proprie osservazioni, operando correzioni sui dati di superficie e integrando le informazioni mancanti, mediante forme di comunicazione strutturata rese disponibili sul sito istituzionale dell'Agenzia.

Strumenti di colloquio e di scambio sono inoltre stati attivati con altre pubbliche amministrazioni anche al di là del fronte fiscale (si pensi, ad esempio, sotto il profilo della gestione delle

emergenze, alla collaborazione con il dipartimento della Protezione civile che, dopo gli eventi sismici che hanno colpito il Centro Italia, ha reso disponibili, sul sistema europeo “Copernicus”, le mappe degli edifici danneggiati, classificandoli in funzione del danno sismico subito, realizzate sulla base delle immagini satellitari e della cartografia catastale dell’Agenzia delle entrate).

Il contrasto dell’evasione fiscale

L’integrazione, l’aggiornamento e lo sviluppo del sistema informativo del patrimonio immobiliare riveste un ruolo decisivo nel contrasto all’evasione fiscale, soprattutto in termini di consolidamento e gestione comune delle informazioni anagrafiche, fiscali e immobiliari relative al singolo contribuente. Tali informazioni, infatti, sono quanto mai utili per l’analisi e la selezione in funzione anti-evasione. A tal fine, un ruolo certamente importante assume l’Adempimento unico immobiliare che accorpa gli obblighi comunicativi catastali, del registro e della pubblicità immobiliare.

In prospettiva futura, Ruffini ha ricordato che l’Agenzia ha richiesto al partner tecnologico Sogei l’evoluzione di questa integrazione verso la creazione di un’unica base dati sintetica.

Sul versante dei controlli, l’Agenzia svolge sia un’attività corrente sia un’attività periodica. La prima è relativa all’accertamento delle rendite proposte per nuovi accatastamenti o per dichiarazioni di variazione (al 31 agosto 2017 gli accertamenti hanno interessato circa 300.000 unità immobiliari urbane, con un incremento della rendita complessiva, per le unità controllate, pari a circa 111 milioni di euro).

L’attività periodica, invece, riguarda quattro diversi procedimenti di accertamento:

- il primo relativo ai cosiddetti “immobili fantasma”
- il secondo relativo alla revisione dei classamenti
- il terzo concerne l’attività di verifica di nuove costruzioni o di variazioni non dichiarate al Catasto
- l’ultimo è relativo agli “immobili rurali”.

È evidente, quindi, che una banca dati immobiliare completa, aggiornata e integrata rappresenta uno strumento indispensabile per alcuni fondamentali procedimenti di contrasto all’evasione fiscale quali:

- l’accertamento sintetico del reddito
- l’accertamento sulla corretta tassazione delle locazioni da fabbricati

- il controllo della sussistenza dei requisiti per la fruizione del regime agevolato della cedolare secca
- il controllo della sussistenza dei requisiti relativi all'agevolazione "prima casa".

Infine, il direttore ha ricordato che l'attenzione dell'Agenzia delle entrate è indirizzata anche verso tutti quegli eventi modificativi della consistenza e della titolarità degli immobili dai quali derivano obblighi di natura fiscale: atti di cessione a titolo oneroso o gratuito tra vivi ovvero *mortis causa* per la loro corretta tassazione ai fini delle imposte di registro, di successione ipocatastali; cessioni a titolo oneroso di beni immobili nel quinquennio che generano plusvalenze tassabili; rivalutazioni dei terreni assoggettate a tassazione sostitutiva.

Interconnessione tra i sistemi dell'Agenzia delle entrate e quelli ex Agenzia del territorio

Infine, il direttore Ruffini ha fatto riferimento nella sua relazione all'integrazione tra il sistema informativo dell'Agenzia delle entrate e quello dell'ex Agenzia del territorio.

Anche da questo punto di vista l'azione condotta è stata efficace e rilevante sia in termini di elaborazione delle informazioni necessarie al controllo sia di servizi resi al cittadino. In particolare, ai funzionari impegnati nell'accertamento catastale sono stati resi disponibili i dati di natura fiscale e allo stesso modo ai funzionari impegnati nell'ambito dell'accertamento tributario e dell'assistenza fiscale sono stati resi disponibili, tramite l'Anagrafe immobiliare integrata, le informazioni di natura catastale e ipotecaria.

Ai cittadini, invece, è stata resa disponibile sul "cassetto fiscale" una sezione di consultazione personale, che include visure catastali e ispezioni ipotecarie relative agli immobili di cui si ha la titolarità.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/banca-dati-immobiliare-integrata-strumento-strategico-fisco>