

EDILIZIA ■ Circolare del Territorio dopo la legge 80/06 che prevede soltanto 30 giorni per le denunce

Il Catasto accorcia i termini

Fino al 12 marzo nuove case e variazioni andavano segnalate entro il 31 gennaio dell'anno successivo

A contribuenti e professionisti solo 30 giorni per denunciare in Catasto i fabbricati di nuova costruzione e le unità immobiliari variate (ad esempio, quelle che hanno subito modifiche di destinazione, legate a ristrutturazioni oppure ampliamenti o frazionamenti).

A prevedere il nuovo termine è l'articolo 34-quinquies, comma 1, del decreto legge 4/06 (legge 80/06) cui l'agenzia del Territorio dà attuazione con la circolare 3 dell'11 aprile. Si tratta del provvedimento che ha varato il nuovo modello digitale per l'edilizia (comma 1, articolo 34-quinquies), che consentirà di presentare richieste di approvazione di progetti e Dia insieme a quelli per l'accatastamento (si veda «Il Sole-24 Ore» del 20 marzo).

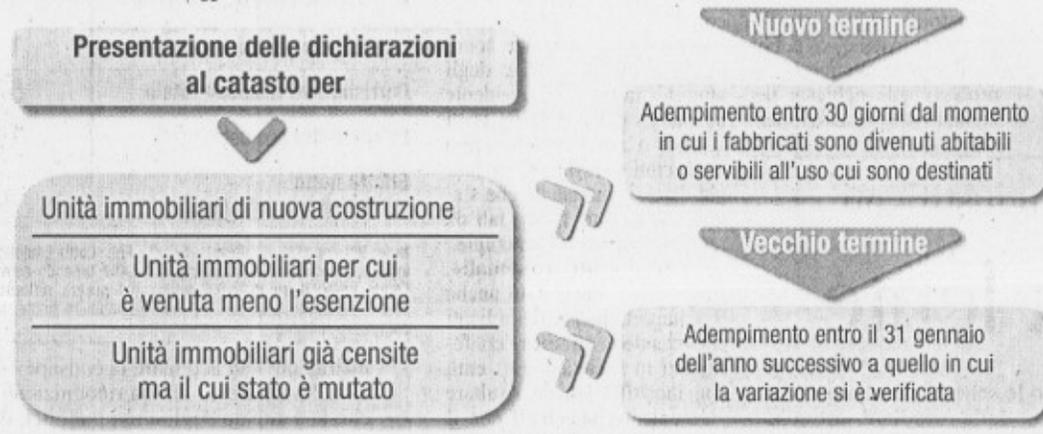
Con le scadenze anticipate possibili disagi ai professionisti

Inoltre, con il comma 2, lettere a) e b), dello stesso articolo, la legge 80/06 ha modificato i termini di presentazione delle denunce di nuova costruzione e variazione previsti dagli articoli 28 e 20 del Rdl 652/39, convertito dalla legge 1249/39, istitutiva del Nuovo catasto edilizio.

In precedenza, il termine per non

Una procedura accelerata

Gli effetti del decreto legge 4/2006



incorrere nelle sanzioni per omessa o denuncia in ritardo era il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'unità immobiliare era diventata abitabile, o aveva perso il requisito di esenzione (fabbricati ex rurali). Con la nuova norma della lettera a), il termine per le denunce è stato ridotto a 30 giorni. Con la lettera b) è stato invece modificato l'articolo 20 del medesimo regio decreto, relativo alle denunce di variazione di fabbricati

già censiti: anche in questo caso, il termine è ridotto a 30 giorni, dal momento in cui «esse si sono verificate», cioè ultimate.

Le nuove disposizioni sono in vigore dal 12 marzo scorso e hanno effetto sul regime sanzionatorio previsto dall'articolo 1, comma 338, della legge 311/04 che prevede sanzioni minime di 268 euro fino al 2006. La circolare dell'Agenzia dispone inoltre che gli uffici dovranno verifi-

care le eventuali infrazioni alla nuova norma al momento della presentazione delle denunce con proposte di rendita effettuate con il programma Docfa. Vanno dunque applicate le eventuali sanzioni.

In realtà, mancando una disposizione dell'Agenzia, attualmente scattano le sanzioni fissate dalla direzione regionale della Lombardia, secondo i criteri del ravvedimento operoso. La regolarizzazione prevede la riduzione

della sanzione minima a un ottavo (32,25 euro), se la denuncia è presentata entro 90 giorni dalla scadenza; a un quinto, se è presentata entro un anno (51,60 euro); mentre se il ritardo supera l'anno, la sanzione è di 300 euro, riducibile a un quarto, se versata entro 60 giorni dalla ricezione dell'avviso.

La circolare chiarisce poi che la sanzione non è applicabile: a) nel caso di accatastamento delle unità immobiliari prive di rendita (categorie virtuali F/1-2-3-4-5, relative alle aree urbane, fabbricati inabitabili per degrado, in corso di costruzione o di definizione e, infine, i lastrici solari); b) nel caso di denunce presentate per l'esatta rappresentazione grafica dell'unità, che non incide sulla rendita.

Le nuove norme sono destinate a creare notevoli disagi ai professionisti. Secondo l'articolo 23, comma 7, del Testo unico per l'edilizia (Dpr 380/01), la denuncia di accatastamento deve essere presentata in copia al Comune al momento della denuncia di ultimazione dei lavori. Le denunce devono essere dunque predisposte prima dell'ultimazione delle opere e del rilascio dell'agibilità, soprattutto nel caso di nuovi fabbricati, quando è necessario effettuare l'aggiornamento geometrico della mappa catastale.

FRANCO GUAZZONE

LA BUSSOLA PER GLI ADEMPIMENTI

Presentazione in Catasto delle dichiarazioni delle unità immobiliari urbane e delle relative variazioni, nonché quelle dei fabbricati che dalla categoria degli esenti passano a quelli soggetti all'imposta.

L'articolo 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, aggiunto in sede di conversione dalla legge 9 marzo 2006, n. 80, pubblicata sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 59 dell'11 marzo 2006, ha introdotto un nuovo termine per la dichiarazione in Catasto delle unità immobiliari di nuova costruzione, di quelle già censite che hanno subito variazioni, nonché per gli immobili che

agenzia del
Territorio

dalla categoria degli esenti passano a quelli soggetti a imposta. Il nuovo termine, di trenta giorni,

decorre dalla data in cui :

- l'immobile è divenuto agibile o comunque utilizzato per l'uso per il quale è stato costruito, per le nuove costruzioni;
- le variazioni sono state completate, per le unità censite che hanno subito variazioni;
- i requisiti per l'esenzione dalle imposte sono venuti meno.

Si rammenta che la dichiarazione ai sensi dell'articolo 3, primo comma, del Rdl 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, con legge 11 agosto 1939, n. 1249 —

Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano — deve essere presentata:

- a) dal proprietario o, se questi è minore o incapace da chi ne ha la legale rappresentanza;
- b) per gli enti morali, dal legale

rappresentante;

c) per le società commerciali, legalmente costituite, da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;

d) per le società estere, da chi le rappresenta nello Stato.

Il secondo comma del Rdl 652/39 prevede, inoltre, che per le associazioni, per i condomini e per le società e le ditte, diverse da quelle indicate nel primo comma, anche se esistenti soltanto di fatto, è obbligato alla dichiarazione l'associato, il condomino o il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto. Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della società o della ditta, ciascuno per la propria quota.

Nei casi indicati nelle lettere b), c) e d) del primo comma, e nel secondo comma del medesimo articolo, quando gli obbligati alla denuncia sono più di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.

Nel caso di omessa o ritardata dichiarazione è applicabile una sanzione amministrativa il cui importo originario — previsto dall'articolo 31 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, con riferimento al mancato adempimento degli obblighi di cui agli articoli 20 e 28 del medesimo regio decreto legge — è stato elevato rispettivamente a euro 258,00 (importo minimo) e a euro 2.066,00 (importo massimo) dall'articolo 1, comma 338, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.