

TOP NEWS FINANZA LOCALE

TOP NEWS FINANZA LOCALE

29/03/2010 Il Sole 24 Ore	3
Gli oneri catastali non vengono meno	
29/03/2010 Il Sole 24 Ore	4
I segretari vogliono essere «manager»	
29/03/2010 Il Sole 24 Ore	5
I padiglioni fieristici sono esclusi dal pagamento Ici	
29/03/2010 Il Sole 24 Ore	6
Pochi sconti sulle opere dei piani casa regionali	
29/03/2010 Il Sole 24 Ore	7
Il ricorso contro la Tarsu non riduce la cifra iscritta	

TOP NEWS FINANZA LOCALE

5 articoli

IL PROFILO FISCALE

Gli oneri catastali non vengono meno

Franco Guazzone

Anche senza Dia, gli adempimenti catastali non possono essere ignorati. L'eliminazione della denuncia di inizio attività per alcune delle opere di manutenzione straordinaria - contenuta nel nuovo articolo 6 del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) - non esclude l'obbligo di mettersi in regola con l'agenzia del Territorio.

Così, in molti casi, al completamento dei lavori dovrà seguire una denuncia di variazione al Catasto dei fabbricati, mediante incarico a un tecnico iscritto all'albo degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti edili, agrotecnici laureati o diplomati, che presenterà l'atto di aggiornamento con proposta di rendita, ai sensi dell'articolo 1 del Dm 701/94. Il proprietario, quindi, non potrà procedere da solo, ma dovrà incaricare un tecnico.

Vediamo qualche esempio. Le opere per le quali sarà comunque necessaria la denuncia di variazione al Catasto potranno riguardare la demolizione e ricostruzione delle pareti interne per ottenere una migliore conformazione dell'unità immobiliare, in rapporto alle necessità della famiglia (ad esempio, l'eliminazione del corridoio e la creazione di un open-space con tra il soggiorno e l'ingresso) oppure la formazione di un servizio igienico in aggiunta a quello esistente, o ancora la dotazione del bagno per gli alloggi di ringhiera che ne sono privi.

In tutti questi casi, è necessario presentare al catasto la denuncia di variazione, in quanto viene modificata la consistenza dell'unità immobiliare, con influenza sul valore di mercato e quindi sulla rendita. Rendita che - è bene ricordarlo - rappresenta la base su cui calcolare il valore catastale ai fini dell'imposta di registro (in caso di vendita dell'immobile) e dell'Ici (per gli alloggi che non siano abitazione principale).

La stessa denuncia di variazione, però, va fatta anche quando si modifica la "qualità" dell'unità immobiliare, circostanza che si verifica quando si eseguono opere necessarie per la posa di un impianto di condizionamento centralizzato, ma soprattutto quelle relative al risparmio energetico, mediante isolamento termico delle murature, sostituzione dei serramenti esterni con vetri atermici, posa di una caldaia a condensazione e, per le villette, la coibentazione del tetto e/o la posa di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Foto: In regola con il Territorio Al completamento dei lavori di manutenzione straordinaria, in molti situazioni, si dovrà eseguire una denuncia di variazione dei fabbricati al Catasto mediante l'incarico a un tecnico

INTERVENTO

I segretari vogliono essere «manager»

di Carlo Lopedote Commentando le previsioni contenute nel Ddl anticorruzione l'articolo intitolato «Segretari inadeguati ai controlli contabili» di Stefano Pozzoli pubblicato sul Sole 24 Ore dell'8 marzo esprimeva una posizione di forte criticità verso i segretari comunali, ritenuti inadeguati a "governare" i processi di controllo contabile, in quanto dotati di un "background" giuridico, più incline ad altre funzioni che non quelle previste dalla nuova norma.

L'analisi offre l'opportunità di fare chiarezza sulle funzioni e sul ruolo dei segretari, oltre che sulle loro prospettive nell'evoluzione degli ordinamenti. La figura professionale del segretario, definita dalla riforma Bassanini, veniva caratterizzata da una profonda trasformazione delle funzioni, abbandonando la connotazione prettamente legalistico-formale precedente per evolversi in una identità manageriale, improntata all'efficacia ed efficienza sostanziale dell'azione amministrativa complessiva, senza con ciò tralasciare i suoi aspetti di conformità giuridica.

Con questa nuova impostazione funzionale, realizzata a partire dal 1997, il piano formativo dei segretari si è dedicato all'approfondimento dei temi di programmazione e organizzazione generale di risorse umane ed economiche, affiancando la tradizionale impronta giuridica a materie più attinenti a una moderna formazione direzionale. Si è andati così incontro alle esigenze degli enti locali, tese a poter usufruire, al proprio interno, dell'apporto di professionalità di stampo manageriale, anche tramite l'applicazione dell'istituto della direzione generale.

La critica contenuta nell'articolo non corrisponde quindi all'attualità della connotazione funzionale dei segretari comunali, e degli elementi formativi che oggi compongono la «cassetta degli attrezzi» della figura dirigenziale di vertice degli enti locali: che proprio per la propria azione di rinnovamento professionale, ma anche dei risultati che tale evoluzione riscontra negli enti, pone la propria candidatura per assumere il ruolo di vertice direzionale unico negli enti locali.

Va da sé che un ruolo direzionale dovrà, viste le nuove indicazioni della legge, assumere funzioni di coordinamento anche in relazione a eventuali compiti di controllo che dovessero essere introdotti dalle norme. La capacità dell'alta direzione di vertice sarà in proposito quella di temperare tutti gli ambiti di azione amministrativa, creando la sintesi funzionale finalizzata a garantire la legalità sostanziale dell'azione complessiva dell'ente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Vicesegretario dell'unione nazionale dei segretari comunali e provinciali

Ctr Venezia. Rientrano in categoria E/9

I padiglioni fieristici sono esclusi dal pagamento Ici

GLI ORIENTAMENTI Tra i giudici di merito posizioni difformi: altre pronunce hanno sostenuto un diverso classamento

Giuseppe Sperotti

I padiglioni fieristici rientrano nella categoria catastale E. A stabilirlo è la Commissione tributaria regionale di Venezia, con la sentenza 25/6/10 dello scorso 5 marzo. La diretta conseguenza è che, quindi, non è assoggettabile a Ici. La questione del classamento è stata oggetto di differenti interpretazioni. Le differenze ruotano intorno al punto se i padiglioni debbano essere censiti nella categoria D/8, (fabbricati costruiti per speciali esigenze) come da qualche anno sta richiedendo l'agenzia del Territorio, oppure nella categoria da sempre attribuita, E/4 (recinti chiusi per speciali esigenze particolari) oppure E/9 (edifici a destinazione particolare). La categoria E non è soggetta a Ici mentre lo è la categoria D.

La Ctr veneta ha accolto il ricorso presentato da un ente fieristico in relazione a un avviso di accertamento che assegnava ai padiglioni di sua proprietà la categoria D/8 e attribuiva loro una rendita catastale di oltre 323mila euro. Ad avviso della Ctr, «la categoria E/9, ultima categoria di detto gruppo e concernente gli "edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E", si presenta come categoria residuale». Di conseguenza, spetta all'interprete provvedere alla concreta individuazione, caso per caso, degli immobili che possono rientrarvi, tenendo presente che, in coerenza con gli altri tipi di edifici appartenenti a tale gruppo, quelli classificabili in categoria E/9, devono possedere la caratteristica essenziale che contraddistingue l'intero gruppo: devono essere destinati a soddisfare particolari esigenze pubbliche, mediante lo svolgimento in essi di attività volte ad assicurare importanti e primari servizi pubblici per la collettività, al pari degli altri fabbricati allocati nelle altre categorie del gruppo. «Peraltro, tale valutazione - sottolineano i giudici - può ritenersi già compiuta dallo stesso legislatore», manifestando la propria considerazione che «i padiglioni fieristici sono destinati (anche per il futuro, come per il passato) all'assolvimento di esigenze di pubblico interesse; ne deriva che gli stessi trovano la loro corretta collocazione in una categoria del gruppo E». Ration per cui la riqualificazione dalla categoria E/9 alla categoria D/8 del complesso immobiliare al centro della vicenda viene considerata «illegittima» dai giudici tributari.

In senso analogo si erano già pronunciate la Ctp di Forlì (n. 97 del 20 novembre 2008), di Bergamo (n. 13 del 9 gennaio-23 gennaio 2009) e di Padova (n. 11 del 17 dicembre 2009). Si ricordano, di segno opposto, le sentenze della Commissione tributaria di Milano (in primo grado, 253/23/2006 e in appello 101/33/2007).

Inoltre - conclude la Ctr - il DI 262/06 riguarda «solo le parti di immobili, compresi nelle fiere, ma utilizzati in maniera autonoma ad usi commerciali; nulla invece ha affermato e quindi nulla ha innovato in tema di classificazione degli immobili fieristici».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Pochi sconti sulle opere dei piani casa regionali

Gli ampliamenti previsti dalle leggi regionali sul piano casa devono fare i conti con le rigide regole previste per le agevolazioni del 36% sulle ristrutturazioni e del 55% sugli interventi per il risparmio energetico. Il primo incentivo, infatti, non si può applicare se vengono «realizzate nuove costruzioni», o, comunque, «volumi autonomi rispetto ad una unità immobiliare principale», in quanto gli edifici agevolati devono essere già censiti al Catasto ovvero deve essere stato già richiesto l'accatastamento (circolare ministeriale 57/E/1998; risoluzione Dre Lombardia, 70837/1999). Anche per il 55% sono agevolati solo gli edifici esistenti.

Di conseguenza, l'ampliamento volumetrico degli edifici residenziali non può beneficiare di nessuna delle due agevolazioni fiscali, dato che si tratta di interventi su nuove parti di edifici. Non potranno avere detrazioni, ad esempio, le spese per l'aggiunta di una nuova ala all'abitazione, la chiusura di una veranda con opere in muratura, i lavori sul sottotetto di un edificio residenziale, con l'innalzamento delle falde del tetto o la sopraelevazione dell'edificio con l'aggiunta di un piano.

I costi sostenuti «per rendere abitabile un sottotetto esistente, purché ciò avvenga senza aumento della volumetria originariamente assentita», invece, possono essere agevolati al 36% (circolare ministeriale n. 121/E/1998). Lo stesso principio negli anni ha assunto valenza generale e potrebbe valere anche per gli altri ampliamenti, purché non sia stata utilizzata tutta la volumetria inizialmente prevista dalla Dia o dal permesso di costruire - il che, però, avviene molto di rado.

Nel caso di recupero del sottotetto spetta la detrazione del 55%, ad esempio, per coibentare il tetto o le pareti, a patto che il sottotetto su cui si interviene sia già dotato di un impianto di riscaldamento. In caso contrario, si potrà richiedere la detrazione del 55% solo per l'installazione di un impianto solare termico.

Possono essere compresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia agevolabili al 36% anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente. Solo con la fedele ricostruzione, si può usufruire anche dell'incentivo fiscale del 55%, dato che nelle altre ipotesi si ha una nuova costruzione e non sono agevolati «gli interventi relativi ai lavori di ampliamento» (circolare Entrate 36/E/2007).

Nel caso di demolizione seguita dalla fedele ricostruzione e dall'aggiunta di una nuova ala, solo i costi sostenuti per la fedele ricostruzione sono agevolati al 36%, mentre lo sconto del 55% si applica, nel rispetto dei requisiti per il risparmio energetico, per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, le strutture opache verticali (pareti e cappotti isolanti), le strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), le finestre comprensive di infissi e la riqualificazione energetica generale dell'edificio.

L'agevolazione del 55% può riguardare edifici o unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, anche rurali o non residenziali. Se vengono rispettati i requisiti per il risparmio energetico, quindi, l'incentivo del 55% spetta per qualunque cambio di destinazione d'uso.

Il cambio d'uso per la detrazione del 36%, invece, è possibile solo se quella di arrivo è ad uso residenziale, anche se rurale, a patto che il mutamento sia presente nel provvedimento urbanistico autorizzativo (risoluzione, n. 14/E/2005).

L.D.S.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cassazione. Niente gradualità se si impugna l'avviso di accertamento

Il ricorso contro la Tarsu non riduce la cifra iscritta

A differenza degli altri tributi a ruolo finisce l'importo intero

Francesco Falcone

Antonio Iorio

Il ricorso del contribuente contro l'accertamento della Tarsu, consente comunque all'ente impositore di iscrivere a ruolo l'intero importo e non solo la metà delle maggiori imposte dovute, come invece succede per altri tributi erariali. A chiarirlo è la Cassazione con la sentenza n. 5759/2010.

La vicenda trae origine dal ricorso di una società, contro la notifica della cartella di pagamento, nel quale veniva eccepita la decadenza dell'iscrizione a ruolo. Secondo il contribuente, l'avviso di accertamento, regolarmente impugnato, riguardava l'anno 1994 ed era stato notificato nel 1998, mentre l'iscrizione a ruolo veniva formalizzata nel novembre 2002, oltre il termine previsto dall'articolo 72 del Dlgs 507/93.

I giudici di merito rigettavano il ricorso. A loro avviso, il termine di iscrizione a ruolo, previsto dall'articolo 72, decorreva nella specie, non dalla notifica dell'avviso, ma dal passaggio in giudicato della sentenza che aveva respinto l'impugnativa.

La Suprema corte è giunta invece a conclusioni opposte partendo dal presupposto che uno dei principi generali su cui si basa il processo tributario è quello che l'atto impositivo, in quanto autoritativo, produce i suoi effetti (ossia può essere messo in esecuzione), anche se impugnato, indipendentemente dal suo controllo di legittimità, fatto salvo il potere del giudice di sospenderne l'efficacia mediante un provvedimento ad hoc.

L'ente pubblico è, pertanto, legittimato alla sua riscossione e il contribuente ha il dovere di pagare quanto richiesto, con la facoltà per l'amministrazione di iscrizione a ruolo se tale dovere rimanga inadempito.

Inoltre, la riscossione delle maggiori imposte pretese avviene nonostante l'impugnativa dell'atto di accertamento. La riscossione, in questo caso, può essere anche parziale e graduale in relazione alle vicende del processo, ma soltanto in presenza di espresse previsioni normative in tal senso, come nel caso delle imposte sui redditi (articolo 15 del Dpr 602/73).

Per la Tarsu, secondo la Cassazione, nessuna disposizione di legge prevede una graduazione nell'attività di riscossione, nel caso in cui l'avviso di accertamento venga impugnato davanti al giudice tributario. Quindi, rispetto alle imposte sui redditi, l'ente impositore legittimamente iscrive a ruolo (e quindi al contribuente giungerà la cartella di pagamento) dell'intero maggiore tributo preteso e non solo del 50 per cento.

La Suprema corte ha accolto il ricorso del ricorrente non condividendo la tesi per la quale l'impugnativa dell'accertamento sospende il termine per la iscrizione a ruolo. Tale tesi contrasta con il principio generale secondo cui il termine previsto non è sottoposto a interruzione o sospensione (articolo 2964 del Codice civile).

L'iscrizione a ruolo della tassa, degli interessi e delle sanzioni per l'intero importo, nonostante l'accertamento non sia definitivo, perché il contribuente lo ha impugnato, suggerisce di richiedere, sin dal primo ricorso (quello avverso l'accertamento) la sospensione dell'atto impugnato. Diversamente, se si attende la notifica della cartella, si rischia di non riuscire a discutere (ed eventualmente ad ottenere) la sospensione dell'atto entro i sessanta giorni successivi, a partire dai quali l'agente della riscossione può porre in essere tutte le attività per il recupero del credito (anche se non definitivo).

www.ilsole24ore.com/norme

Le sentenze 5759/10 e 5746/10

della Cassazione,

20/08/10 della Ctp Milano

e 25/6/10 della Ctr Venezia