il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

La Finanziaria ha lasciato una Scia

Con la conversione in legge (n. 122, 30 luglio 2010) del decreto n. 78 del 31 maggio 2010 è stata approvata, in attesa delle consuete disposizioni correttive di fine anno, la manovra economica per il 2011. Il provvedimento volge innanzitutto la sua attenzione alla sostenibilità finanziaria con tagli alla spesa della pubblica amministrazione, come la riduzione del 20% delle spese di gestione delle auto di servizio e il tetto del 20% della spesa sostenuta nel 2009 per gli incarichi di consulenza assegnati ai dipendenti pubblici. Decurtate del 10% le spese dei ministeri e degli enti centrali con la soppressione, il riordino o l'accorpamento non privo di polemiche di diversi enti, tra cui l'Ispesl e l'Ipost (le cui funzioni sono state trasferite rispettivamente dall'Inail e dall'Inps). Previsto anche un contenimento delle spese in materia di impiego pubblico, invalidità e previdenza, con un aumento delle verifiche da parte dell'Inps sui falsi invalidi. Dal 2011 le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili delle pubbliche amministrazioni centrali e periferiche non dovranno superare il 2% del valore dello stesso immobile.

Emersione case fantasma

In tema di evasione fiscale, l'attenzione si è concentrata sull'emersione degli immobili fantasma e l'individuazione dei titolari dei diritti reali sugli immobili, con l'avvio di azioni di monitoraggio degli edifici esistenti. In particolare, entro il 31 dicembre 2010 i titolari di diritti reali su immobili non dichiarati in Catasto o che siano stati oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza o di destinazione, non dichiarata, devono presentare una «dichiarazione di aggiornamento catastale». La dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione rilasciata da un tecnico abilitato, ma
la non corrispondenza tra i dati catastali e le planimetrie rende nulli i contratti di locazione o compravendita. Sono escluse dall'obbligo, tra le varie ipotesi, le particelle censite al Catasto terreni, i fabbricati rurali, quelli in corso di costruzione e gli spostamenti di pareti interne che non creano nuovi vani. Per chi non rispetta i termini sarà comunque applicata una rendita presunta da iscrivere in via transitoria in Catasto, oltre al pagamento delle imposte dovute sino ai 5 anni precedenti.

Anagrafe immobiliare integrata

Dal 1° gennaio 2011, l'Agenzia del Territorio, con verifiche tecnico-amministrative, telerilevamento e sopralluoghi in loco, avvierà un controllo continuo del territorio e dalla stessa

data verrà attivata l'Anagrafe immobiliare integrata, gestita dall'Agenzia del Territorio con l'introduzione dell'attestazione
integrata ipotecario-catastale. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra gli aventi a oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su unità immobiliari urbane già esistenti, a esclusione dei diritti reali di garanzia, dovranno contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, anche il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto e la dichiarazione,
resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. La dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula il notaio dovrà individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari. Anche la richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati richiesti comporterà pesanti sanzioni: per tali violazioni sarà infatti dovuta una pena compresa tra un minimo del 120% e un massimo del 240% dell'imposta di registro dovuta.

Ristrutturazioni e risparmio energetico

Dal 1° luglio 2010, sulle somme accreditate con bonifico ai soggetti che hanno eseguito lavori di ristrutturazione edilizia con la detrazione del 36% o finalizzati al risparmio energetico con la detrazione del 55%, le banche e le poste italiane (del beneficiario del bonifico) devono operare una ritenuta d'acconto del 10%, con obbligo di rivalsa. L'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 40/E del 28 luglio 2010, ha fornito vari chiarimenti in merito alla base imponibile su cui applicare la ritenuta, all'applicazione della ritenuta a somme già assoggettate a ritenuta da parte del soggetto ordinante il bonifico (condomini), ai bonifici eseguiti in favore di soggetti aventi regimi fiscali agevolati che prevedono l'applicazione dell'imposta
sostitutiva (nuove iniziative produttive).

Competitività

Vanno segnalate l'introduzione della «Fiscalità di vantaggio» per il Mezzogiorno(art. 40) con Irap azzerata per i nuovi insediamenti produttivi, la possibilità di creare delle reti di imprese (art. 42), cioè liberi contratti tra liberi imprenditori che, pur mantenendo la propria individualità, potranno godere di benefici fiscali (tra i quali la compensazione Iva a debito e a credito

all'interno della stessa rete), amministrativi e di una maggiore «bancabilità», l'individuazione di «aree a burocrazia zero» (art. 43) nelle regioni, a partire dal Mezzogiorno, nelle quali verrà individuato un responsabile del Governo (prefetto o commissario) responsabile per tutta la burocrazia e a capo di uno sportello unico. Un'altra novità introdotta per rendere più competitivo il sistema Italia riguarda le imprese europee, le quali potranno decidere di operare in Italia scegliendo di mantenere il regime fiscale del proprio paese (art. 41). Si tratta di una misura sperimentale per la quale ci sarà bisogno del benestare dell'Agenzia delle Entrate. Per contrastare, infine, la fuga di cervelli sono previsti incentivi per il rientro in Italia di ricercatori residenti all'estero.

Conferenza di servizi

Viene stabilita l'obbligatorietà per le amministrazioni di tutela dei beni culturali, del paesaggio, della salute e della pubblica incolumità di manifestare il dissenso solo nella Conferenza dei servizi, altrimenti scatta il silenzio-assenso. L'eventuale parere negativo, che rimanda la decisione al Consiglio dei ministri, deve essere comunicato indicando le misure che potrebbero rendere approvabile il progetto.

Autore

luigi_di_alberti