

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: REGOLARIZZAZIONE “CASE FANTASMA” ENTRO IL 31 DICEMBRE 2010

L'articolo 19 del D.L. n.78/10 ha previsto una serie di interventi volti alla regolarizzazione delle c.d. “case fantasma” al fine di evitare ostacoli:

alla loro compravendita	⇒	il notaio, oltre a indicare gli estremi catastali degli immobili, deve verificare la conformità delle planimetrie catastali;
oltre che alla loro locazione	⇒	in occasione della registrazione, cessione, risoluzione o proroga di un contratto di locazione è necessario comunicare i dati catastali dell'immobile locato.

Gli immobili fantasma sono:

- ➔ quelli costruiti e mai denunciati all'Agenzia del Territorio;
- ➔ ovvero quelli che sono stati regolarmente dichiarati a catasto al momento della costruzione, ma successivamente sono stati oggetto di variazione (ampliamento, frazionamento, cambio di destinazione, ecc) senza averne dato la necessaria comunicazione all'Agenzia del Territorio.

Gli immobili interessati da tali irregolarità sono stati individuati da appositi elenchi pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio (che ha individuato oltre 2 milioni di particelle ritenute irregolari). I contribuenti che si regolarizzeranno spontaneamente entro il 31/12/10 potranno beneficiare di sanzioni ridotte (che si ricordano essere comprese tra € 258 ed € 2.065) evitando peraltro i costi di accatastamento nel caso in cui sia l'Agenzia del Territorio ad occuparsene per inerzia del contribuente. Dovranno poi regolarizzare anche la situazione fiscale (in particolare l'Ici eventualmente non versata o versata in maniera insufficiente).

È infatti previsto che, dal 1° gennaio 2011, l'Agenzia del Territorio si adopererà per l'accatastamento delle unità immobiliari non regolarizzate dai contribuenti attribuendo a tali immobili una rendita presunta (con costi, come detto, a carico dei contribuenti stessi).

Si invita pertanto la clientela dello studio a verificare se negli elenchi predisposti dall'Agenzia del Territorio sia presente un proprio immobile. Il link con gli elenchi è il seguente:

<http://www.agenziaterritorio.it/?id=6120>

Nel caso in cui un proprio immobile sia incluso in tali elenchi è bene che ciascun contribuente contatti il proprio tecnico di fiducia, incaricandolo di regolarizzare la situazione catastale.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

firm

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile