

Piazza del Portello 1/5 scala B - 16124 Genova (GE)

www.assomastertributario.it

Relazione del Presidente

dell'Associazione dei Master in Diritto Tributario

Avv. Stefano BETTI

IL CASSETTO FISCALE DELL'IMMOBILE

AUDIZIONE DEL 19\6\19

presso la Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria

Illustrissimo Presidente

Onorevoli Senatori e Deputati

È un piacere ed un onore partecipare alla presente audizione e poter portare i saluti *dell'Associazione dei Master in Diritto Tributario* a questo prestigioso consesso.

Ringrazio la Commissione per questa significativa occasione per effettuare alcune riflessioni nell'ambito dell'*indagine conoscitiva per una riforma della fiscalità immobiliare: equità, semplificazione e rilancio del settore*, che codesta Commissione sta svolgendo, auspicando di portare qualche utilità, nell'interesse del Paese, al dibattito in corso.

CHI SIAMO

L'Associazione dei Master in Diritto Tributario è stata costituita in Genova nel 2005, tra coloro che hanno conseguito il Master in Diritto Tributario di I livello dell'Università di Genova ed ha lo scopo di promuovere, diffondere e approfondire la conoscenza del diritto tributario ed il relativo dibattito scientifico.

Sono Soci Ordinari coloro che, avendo conseguito il Master in Diritto Tributario presso l'Università di Genova od altre Università, sono ammessi all'Associazione.

Sono Soci Sostenitori coloro che a giudizio insindacabile della Giunta Esecutiva sono ammessi all'Associazione, potendo contribuire scientificamente ai suoi scopi, anche senza avere i requisiti dei Soci ordinari.

L'Associazione non ha scopo di lucro

GRUPPO DI STUDIO

Per partecipare alla presente udienza abbiamo costituito all'interno della nostra Associazione un gruppo di studio interdisciplinare sull'argomento su cui riteniamo di concentrare l'intervento odierno, dichiarandoci sin da ora disponibili all'ulteriore approfondimento che ci venisse richiesto.

Il gruppo di studio è stato costituito dai seguenti

SOCI ORDINARI:

Avv. Stefano BETTI (avvocato)

Dott. Roberto PISCHEDDA (dottore commercialista e revisore contabile)

Dott. Marcello MANNUCCI (funzionario di un'agenzia fiscale, ma a titolo personale *)

Dott. Mirco GAZZERA (dottore commercialista e revisore contabile)

SOCI SOSTENITORI:

Not. Marco JOMMI (Notaio)

Dott.ssa Luisella DELLE PIANE (Consulente del Lavoro, Presidente Ordine CdL GE *)

Avv. Massimiliano CATTAPANI (avvocato)

Ing. Maurizio MICHELINI (ingegnere e Presidente Ordine Ingegneri GE*)

Ing. Angelo VALSECCHI (ingegnere)

(*Gli interventi sono a titolo personale non impegnando gli Enti di appartenenza)

Ricordo che gli ingegneri, come altri professionisti tecnici, se iscritti ai rispettivi Ordini e Collegi, sono abilitati alla difesa in Commissione Tributaria per il contenzioso catastale, ex art. 12 c. 5 del D.Lgs. 31/12/1992, n. 546.

In data 6\5\14 l'Associazione da me presieduta era stata invitata in Senato per un'audizione davanti alla Commissione Finanze e Tesoro sull'attuazione della allora delega fiscale L.23\2014.

Tra le varie nostre proposte ed osservazioni, (contenute nella relazione depositata agli atti del Senato del 6\5\14) avevamo fatto presente che in occasione della Revisione del catasto fabbricati, che era prevista dall'art. 2 della legge 11 marzo 2014, n. 23, ma rimasta inattuata, si potesse realizzare un **“Cassetto fiscale dell'immobile”**

IL CASSETTO FISCALE DELL'IMMOBILE

L'idea del "cassetto fiscale dell'immobile" nasce dall'esigenza di aggiornare e implementare gli elementi già disponibili nel DOCFA (Documento Catasto Fabbricati) ex D.M. 701/1994 ed ex art. 56 del D.P.R. 1142/1949, in ragione dell'evoluzione del contesto tecnologico e normativo, includendovi anche ulteriori dati e documenti relativi all'immobile, previsti da altre norme di settore (ad es titoli edilizi, prestazione energetica, sismica, etc.) reperibili con difficoltà o in ordine sparso presso diversi enti o relative banche dati.

In attesa di una più ampia e molte volte annunciata complessa riforma del Catasto si potrebbe nel frattempo, come obiettivo minimale, nell'ambito del processo di digitalizzazione della Pubblica Amministrazione, intanto implementare l'**ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA ex art. 19 DL n.78/2010, per costituire il CASSETTO FISCALE DELL'IMMOBILE** inserendo i seguenti dati:

1. Attestato di prestazione energetica (rif. D.Lgs. 192/2005, art. 6) laddove esistente e, in caso positivo, allegazione per intero del documento informatico o link alla banca dati pubblica ove esso è depositato

2. Dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti (rif. D.M. 37/2008, art. 7) e, in caso positivo, allegazione per intero del documento informatico o link alla banca dati pubblica ove esso è depositato,^{1 2 3}
3. Documentazione costruttiva depositata presso gli uffici comunali ed altri enti (titoli edilizi, SCIA, DIA e comunicazioni edilizie, agibilità, progetti, collaudi, condoni, sanatorie, autorizzazione sismica, certificato di prevenzione incendi o SCIA per attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, verifica presenza di radon e altre verifiche obbligatorie ai sensi di norme nazionali, regionali o locali, certificato di idoneità statica⁴ etc), con allegazione per intero dei documenti informatici o link alla banca dati pubblica ove essi sono depositati
4. Regime vincolistico completo dell'immobile, edificio e dell'area su cui sorge (oltre ai vincoli artistici o storici, si propone di riportare, in aggiunta a quelli previsti D.Lgs. 42/2004, anche i vincoli idraulici, geologici, sismici, ecc.)
5. Relazione di valutazione della sicurezza della costruzione ove ne ricorra l'obbligo (rif. Capitolo 8, D.M. 17/1/2018 NTC 2018)
6. Accessibilità dell'immobile ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche (rif. art.1. c. 4 L.13/1989)

¹ Si segnala l'opportunità di sopprimere, all'art. 7 comma 2 del citato D.M. 37/2008, le parole "*per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto*", così da consentire di porre rimedio a tutti i casi in cui non sia reperibile la dichiarazione di conformità; il testo attualmente in vigore è il seguente: *Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti).*

² Ex art 9 c.2 del D.L. n. 5/12. *La dichiarazione unica di conformità e la documentazione allegata sono conservate presso la sede dell'interessato ed esibite, a richiesta dell'amministrazione, per i relativi controlli. Resta fermo l'obbligo di comunicazione ai fini del rilascio del certificato di agibilità da parte del comune o in caso di allacciamento di una nuova fornitura di gas, energia elettrica o acqua. Restano altresì fermi gli obblighi di comunicazione previsti dall'articolo 284 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152*

³ Infine sarebbe opportuno chiarire nel DM 37/08 le competenze professionali riguardanti la progettazione di impianti e sistemi elettronici di automazione di generazione, trasmissione ed elaborazione delle informazioni, in relazione all'interesse pubblico da preservare conseguentemente, anche, al notevole sviluppo di tali tecnologie negli edifici.

⁴ Si veda, ad esempio, il certificato di idoneità statica (CIS), (vedasi anche art.35 Legge n. 47/85).

7. Esecuzioni immobiliari ed interventi nelle esecuzioni immobiliari, con onere a carico del procedente e dell'interveniente⁵
8. Contratti di leasing immobiliare (vedasi anche, in particolare, art.1 c. 75 e ss L. n. 208/2015,), rent to buy (art.23 D.L. 133/2014) e locazione (laddove soggetti a registrazione), con indicazione dell'utilizzatore\locatario
9. Polizza assicurativa indennitaria decennale (ad es ex art. 4 D.Lgs. n. 122/2005)
10. Fatture e ricevute fiscali⁶ che comprovano le spese sostenute relative all'immobile per le quali spetta la detrazione fiscale (es. interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici *ex art. 16-bis* del DPR 917/86⁷)
11. Quanto altro ritenuto pertinente

⁵ Difatti, occorre rilevare come l'esistenza di una procedura esecutiva immobiliare sia un dato conoscibile al debitore esecutato a seguito della notifica da parte del creditore procedente del relativo atto di pignoramento *ex art. 555, c.p.c.*, mentre, quanto ai terzi, occorre fare una distinzione poiché:

- nel caso di terzi creditori aventi sul bene pignorato un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri la procedura può divenire *de facto* a loro nota qualora il creditore procedente notifichi loro l'avviso di cui all'art. 498, c.p.c.;
- per gli altri creditori, invece, l'esistenza della procedura in parola può essere conoscibile solo a seguito di ricerche eseguibili presso la competente Conservatoria dei RR.II. nella quale viene iscritto il relativo pignoramento ai sensi dell'art. 555, c.p.c.

Ciò che comunque non rimane conoscibile, anche a seguito della visura presso la competente Conservatoria, sono i dati relativi agli eventuali e successivi interventi dei terzi creditori – privilegiati e non – nella procedura in parola *ex art. 564, 565 e 566, c.p.c.*, poiché, per tale informazione, non è prevista alcuna forma di pubblicità, restando quindi nota soltanto a coloro i quali risultino costituiti nella relativa procedura pendente dinanzi al Tribunale.

Di tal ché, prevedere il reperimento nel cassetto fiscale delle informazioni relative all'esistenza di una procedura esecutiva su di un immobile, mediante un onere a carico del creditore intervenuto, renderebbe più facilmente rinvenibili le informazioni di natura giudiziaria relative all'immobile anche ai fini delle stime peritali

⁶ Le ricevute fiscali intestate al soggetto beneficiario della detrazione fiscale sono menzionate, insieme alle fatture, nella documentazione da conservare ai sensi del provv. Agenzia delle Entrate 2 novembre 2011 n. 149646; in questo caso, occorrerebbe attualmente effettuare un caricamento manuale del documento, come per le fatture emesse in formato analogico dai soggetti passivi esonerati dall'obbligo di fatturazione elettronica (art. 1 co. 3 del DLgs. 127/2015); le ricevute fiscali sono destinate a essere sostituite dal c.d. "documento commerciale" (DM 7.12.2016) con l'introduzione progressiva dell'obbligo di trasmissione telematica dei corrispettivi (art. 2 co. 1 del DLgs. 127/2015).

⁷ A titolo esemplificativo, le detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica, perché si potrebbero inserire nel "Cassetto fiscale dell'immobile" anche le fatture relative al c.d. "bonus mobili" (art. 16 co. 2 del DL 63/2013); se fosse tecnicamente possibile, si potrebbe inserire nel "Cassetto fiscale dell'immobile" anche ulteriore documentazione "tracciata", come la ricevuta del bonifico bancario relativo al pagamento della spesa.

Per alcuni dati si potrebbe prevedere un sistema di caricamento download o il link ad altre banche dati e, per esigenze di privacy, una serie di filtri o permessi riservati per l'accesso ai vari dati ⁸.

In Italia, più che in altri Paesi, è importante il monitoraggio e la conservazione del patrimonio edilizio, anche per prevenire situazioni di rischio legate alla mancata conoscenza delle caratteristiche reali degli immobili in cui viviamo, che possono essere diagnosticate da professionisti tecnici abilitati ed inserite nel cassetto fiscale; tali dati possono incentivare l'esecuzione mirata di interventi di miglioramento in materia di sicurezza e di riqualificazione energetica e architettonica.

L'istituzione del “cassetto fiscale dell'immobile”, per la maggiore facilità di reperimento dei dati caratteristici degli immobili e per la loro maggiore completezza, potrebbe contribuire alla riduzione del contenzioso catastale.

Per il valore ed il classamento catastale si potrebbe prevedere la possibilità di prova (al ribasso) da parte del contribuente, tramite una relazione asseverata, avente forza di presunzione legale relativa, redatta da un professionista tecnico, sotto la sua responsabilità, che implementi, con l'occasione, i dati nel cassetto fiscale dell'immobile, nel senso suindicato.

In sintesi il cassetto fiscale dell'immobile raccoglierebbe i dati per poter incentivare, con una premialità sulla imposizione fiscale dell'immobile collegata alle rendite ed ai valori catastali, la realizzazione di opere di miglioramento prestazionale degli immobili.

Si ricorda che in questo senso già disponeva l'art.2, *comma 3, lett. p, della Legge delega 23\2014* che recitava:

⁸ Ad esempio l'accesso alle fatture e ricevute fiscali relative alle spese per le quali spetta la detrazione fiscale, dovrebbe essere consentito solo al beneficiario della detrazione (oltre che all'intermediario abilitato e/o all'amministratore di condominio per le parti comuni) e non ad altri soggetti.

3. Il Governo è delegato, altresì, ad emanare, con i decreti legislativi di cui al comma 1, norme dirette a: ...omissis ...p) prevedere un regime fiscale agevolato che incentivi la realizzazione di opere di adeguamento degli immobili alla normativa in materia di sicurezza e di riqualificazione energetica e architettonica;

Il cassetto fiscale dell'immobile sarebbe da attuarsi "d'ufficio" per i dati ed i documenti già in possesso nelle banche dati della Pubblica Amministrazione anche tramite i link alle stesse, nonché tramite la collaborazione dei professionisti tecnici, che ne curerebbero la realizzazione per altri dati o documenti, o tramite caricamento in download della parte interessata.

I benefici sarebbero a livello di sistema:

- per i proprietari degli immobili, che otterrebbero una riduzione dell'imposizione fiscale in relazione agli immobili più performanti;
- per gli operatori immobiliari che avrebbero un motivo in più per investire nel mercato riqualificando gli edifici;
- per il fisco, perché i minori introiti derivanti dalla riduzione della pressione fiscale potrebbero essere compensati dall'imposizione fiscale sull'attività dei servizi professionali e delle imprese per le opere di riqualificazione, con ricaduta e sviluppo dell'economia locale e con conseguente aumento del PIL nazionale nel settore dell'edilizia, motore e volano di sviluppo generale economico, distribuito sul territorio;
- per Notai, Commercialisti, Avvocati, Mediatori immobiliari, Consulenti ed operatori che troverebbero più facilmente disponibili tutte le informazioni di cui necessitano nel cassetto fiscale dell'immobile;
- per la popolazione, in termini di miglioramento della qualità e della sicurezza del patrimonio immobiliare;
- per un acquirente estero che troverebbe più facilmente i dati per valutare un acquisto immobiliare in Italia

Inoltre, sempre a prescindere da un'eventuale più complessa riforma generale del catasto, al fine di incentivare il rilancio del mercato immobiliare, con stimolo alla correlata attività edilizia e del conseguente volano economico diffuso a livello locale, si potrebbe intanto agire in diminuzione dell'aliquota dell'imposta di registro (DPR 131\86 Tariffa - Parte prima - Articolo 1) oggi pari al 9% per la seconda casa e per la prima casa in categoria A1; si tenga conto che proprio a Genova (sede della nostra associazione) è notoriamente presente un consistente numero di abitazioni storicamente A1 non più effettivamente rispondenti a tali requisiti, ma il cui tentativo di de-classamento catastale è fonte di notevoli ed incerti contenziosi tributari, con palese disincentivo alla loro commercializzazione.

Si osserva che il mercato immobiliare delle seconde case e degli immobili di pregio A1, va visto non solo in un'ottica di mercato interno, ma anche nell'ottica di incentivare gli acquirenti esteri.

A nome dell'*Associazione dei Master in Diritto Tributario* ringrazio dell'attenzione e ribadisco la nostra disponibilità ad eventuali approfondimenti.

Roma 19 giugno 2019

Avv. Stefano BETTI

Il gruppo di studio che ha realizzato la presente relazione è stato costituito dai seguenti
SOCI ORDINARI:

Avv. Stefano BETTI (avvocato)

Dott. Roberto PISCHELLA (dottore commercialista e revisore contabile)

*Dott. Marcello MANNUCCI (funzionario di un'agenzia fiscale, ma a titolo personale *)*

Dott. Mirco GAZZERA (dottore commercialista e revisore contabile)

SOCI SOSTENITORI:

Not. Marco JOMMI (Notaio)

Dott.ssa Luisella DELLE PIANE (Consulente del Lavoro, Presidente Ordine CdL GE)*

Avv. Massimiliano CATTAPANI (avvocato)

Ing. Maurizio MICHELINI (ingegnere e Presidente Ordine Ingegneri GE)*

Ing. Angelo VALSECCHI (ingegnere)

*(*Gli interventi sono a titolo personale non impegnando gli Enti di appartenenza)*