

Più alto il prezzo per regolarizzare le case fantasma

Ici e Irpef vanno pagate dal 2007

Cristiano Dell'Oste

Lo Stato alza la posta sulle case fantasma. Dopo le sanzioni legate al federalismo municipale, tocca al milleproroghe: il maxi emendamento votato dal Senato concede sì un mese in più ai proprietari per mettersi in regola - dal 31 marzo al 30 aprile - ma addossa ai ritardatari quattro anni di imposte arretrate, con l'aggiunta di sanzioni e interessi.

Risultato: a maggio i funzionari dell'agenzia del Territorio cominceranno le operazioni a tappeto per attribuire una rendi-

zetta Ufficiale, e potranno anche essere visionate negli uffici e sul sito internet dell'Agenzia.

Il conto varierà caso per caso, ma sarà salato. Ad esempio, il proprietario di una villetta non accatastata nelle campagne laziali - usata come seconda casa per il fine settimana - dovrà pagare Ici e Irpef dal 2007 al 2010: il tutto per un totale che lievita fino a 7.500 euro, anche definendo l'accertamento senza ricorso (si vedano gli altri esempi nel grafico qui a destra).

Dal particolare al generale, si può calcolare che siano in gioco circa 765 milioni di euro tra imposte arretrate, interessi e sanzioni, che diventano 915 milioni conteggiando anche l'Ici e l'Irpef dovute per il 2011. A questo risultato si arriva partendo dalle ultime stime, secondo cui a fine aprile rimarranno ancora 800 mila situazioni anomale da esaminare su un totale di 2 milioni individuate dal Territorio incrociando foto aeree e mappe del catasto.

Proiettando sulle ultime particelle catastali i risultati della prima campagna di accertamenti, si possono stimare il numero, la tipologia e la rendita media degli edifici fantasma: 160 mila abitazioni, 140 mila magazzini, 115 mila garage e 50 mila immobili di tipo diverso. Da qui il totale di 765 milioni: un importo che farebbe molto comodo all'erario statale e alle casse comunali, ma che - comunque - non va considerato come un dato acquisito.

Prima di tutto, si tratta di vedere se i sindaci cominceranno a riscuotere il dovuto e a coltivare la propria base imponibile; cosa che finora è successa ra-

ramente, soprattutto nelle zone ad alta densità di violazioni, come le province di Avellino, Benevento, Vibo Valentia, Nuoro, Viterbo e Potenza, dove ci sono più di 100 segnalazioni ogni mille abitanti. Inoltre, bisogna considerare che molte case fantasma sono costruite su terreni di proprietà altrui (emigranti o persone defunte da decenni senza che nessuno abbia fatto le volture), con la conseguenza che potrebbe rivelarsi difficilissimo risalire al soggetto "giusto". La pubblicazione sull'albo pretorio del Comune risolve il problema della notifica, ma la riscossione - in qualche caso - potrebbe essere una strada impraticabile.

Tutta questa partita, poi, si intreccia con le sanzioni irrogate dal Territorio, che si aggiungono a quelle del fisco in caso di immobili non dichiarati. La normativa attuale fissa un range da 258 a 2.066 euro. L'ultima bozza del decreto sul federalismo municipale, però, ipotizza di moltiplicare per quattro le sanzioni e ne assegna il 75% ai sindaci: la posta per i Comuni, quindi, va da 380 milioni a 3 miliardi di euro (si veda Il Sole 24 Ore del 31 gennaio scorso).

Anche in questo caso, però, alzare la posta in palio servirà a poco se i protagonisti non cambieranno stile di gioco. Gli stessi amministratori che hanno assistito senza battere ciglio alla proliferazione delle case fantasma presto dovranno decidere se demolire gli abusi edilizi o fingere di non vederli (almeno nel caso dei più lievi) per incassare le imposte.

cristiano.delloste@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

765

Milioni di euro

È l'importo che si può recuperare dalle case fantasma tra Ici e Irpef dal 2007, con sanzioni e interessi

ta presunta agli edifici non ancora accatastati, e gli effetti fiscali decorreranno dal 1° gennaio 2007, a meno che il titolare non riesca dimostrare in qualche modo che l'edificio è stato costruito dopo il 2006 (ad esempio, recuperando la Dia o il permesso di costruire, o magari usando bollette e contratti per luce, acqua e gas).

Questo ribaltamento di prospettiva si abbinerà a uno snellimento dell'iter di notifica: le rendite saranno affisse nell'albo pretorio di ogni Comune, con avviso pubblicato sulla Gaz-

Gli esempi

SCHEDE A CURA DI **Tonino Morina**

Imposte, sanzioni e interessi per chi non si mette in regola entro il 30 aprile

1 LA VILLETTA

Villetta nella campagna laziale, categoria A/7, sette vani catastali, rendita 1.195 euro. Seconda casa tenuta a disposizione	Ici dal 2011	837
	Irpef dal 2011	621
	Ici arretrati	4.308
	Irpef arretrati	3.200
	Totale arretrati sanzioni e interessi	7.508

2 IL LABORATORIO

Laboratorio artigianale situato a Salerno, categoria C/3, 100 metri quadrati, rendita catastale 873 euro	Ici dal 2011	611
	Irpef dal 2011	340
	Ici arretrati	3.145
	Irpef arretrati	1.752
	Totale arretrati sanzioni e interessi	4.897

3 IL CAPANNONE

Stabilimento produttivo in Emilia Romagna, categoria catastale D/1, 1.000 metri quadrati, rendita catastale 11.930 euro	Ici dal 2011	4.175
	Irpef dal 2011	4.652
	Ici arretrati	21.490
	Irpef arretrati	23.947
	Totale arretrati sanzioni e interessi	45.437

4 IL GARAGE

Box auto a Palermo in centro (zona censuaria 1), categoria C/6, 15 metri quadrati, rendita catastale 68 euro	Ici dal 2011	47
	Irpef dal 2011	26
	Ici arretrati	245
	Irpef arretrati	136
	Totale arretrati sanzioni e interessi	381

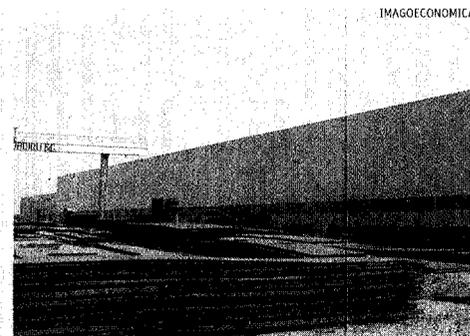
Nota: le imposte sono calcolate con Ici al 7 per mille e Irpef ad aliquota del 39%. Le imposte per gli anni precedenti sono calcolate dal 1° gennaio 2007, secondo quanto previsto dal maxiemendamento al milleproroghe (DI 225/2010) votato al Senato. Gli interessi sono al 3% annuo, mediato tra il 2,75% e il 4% da applicare dal 1° ottobre 2009. Le sanzioni sono ridotte al 16,67% definendo l'accertamento senza ricorso. Il calcolo non include le sanzioni amministrative per il mancato accatastamento



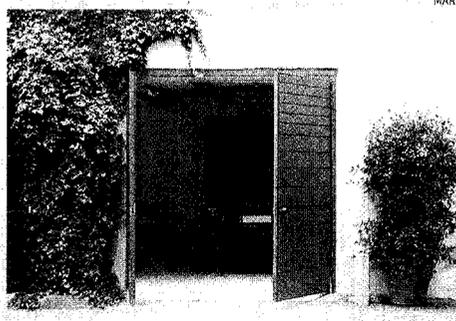
IMAGOECONOMICA



IMAGOECONOMICA



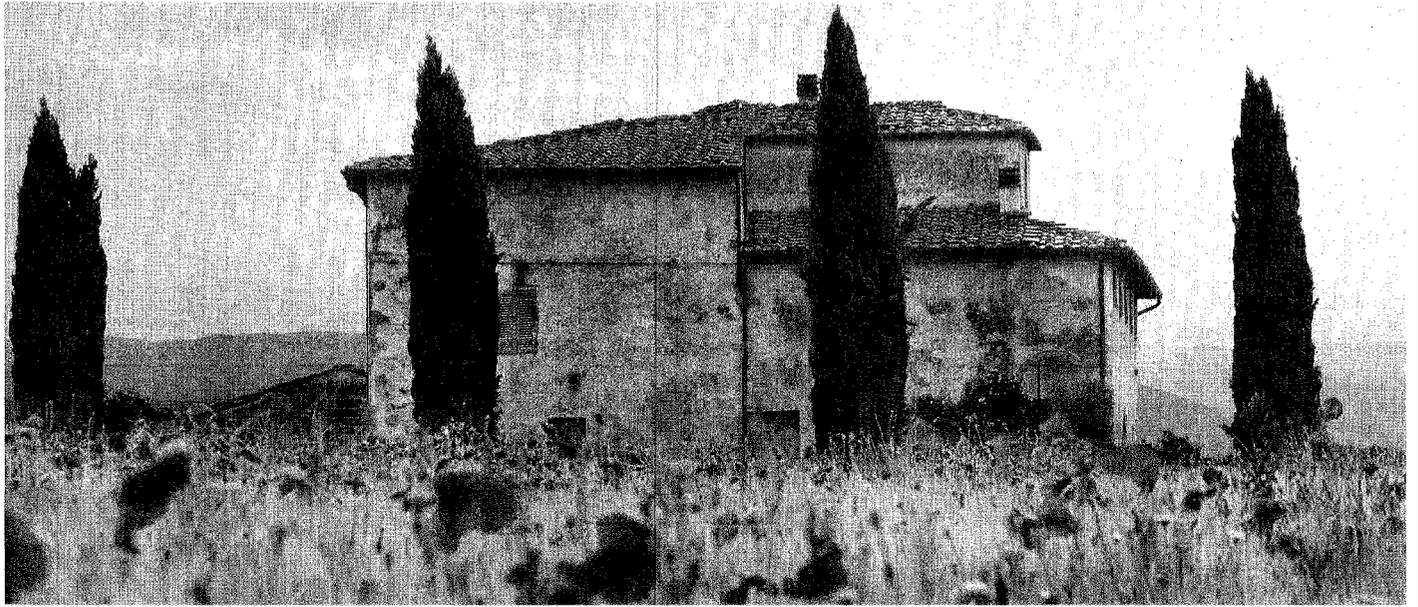
IMAGOECONOMICA



MARKA

Dolce casa, quanto mi costi. Imposte e sanzioni pesanti per chi non regolarizza i fabbricati fantasma

TIPS



Sanatoria. C'è tempo fino al 30 aprile per regolarizzare gli immobili non dichiarati in catasto, poi il Territorio attribuirà a tutti una rendita presunta

Dell'Oste e Morina ▶ pagina 7