

In crescita i soggetti obbligati alla trasmissione delle comunicazioni all'anagrafe tributaria

Immobili, un flusso di informazioni

Dal codice fiscale ai dati sulle unità abitative: aumentano gli invii

DI ANDREA BONGI

I soggetti obbligati alle comunicazioni all'anagrafe tributaria crescono. Dopo le società erogatrici di servizi di elettricità, acqua e gas, obbligate dal 2005 alla comunicazione all'anagrafe tributaria dei dati catastali relativi agli immobili presso i quali sono attivate le utenze così come dichiarati dagli utenti stessi, ecco che con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate dello scorso 14 dicembre, la platea dei soggetti obbligati alla comunicazione periodica dei dati si amplia con l'inclusione anche degli enti locali che gestiscono la tassa rifiuti (cosiddetta Tarsu) e delle società loro concessionarie che gestiscono la Tariffa per l'igiene ambientale (cosiddetta Tia).

Il panorama completo dei soggetti obbligati e delle informazioni che gli stessi devono periodicamente inoltrare all'anagrafe tributaria, è contenuto negli articoli 6 e 7 del dpr n. 605/1973 recante appunto le disposizioni relative all'anagrafe tributaria e al codice fiscale dei contribuenti. Scopo dell'acquisizione dei dati inerenti le unità immobiliari presso cui sono attivate le utenze di vario genere è ovviamente quello di rafforzare l'attività di contrasto all'evasione nel settore immobiliare sia relativamente ai redditi di natura fondiaria in tutto o in parte non dichiarati al fisco sia per le attività economiche svolte all'interno degli stessi e sconosciute, in tutto o in parte all'amministrazione finanziaria. Grazie all'acquisizione dei dati dei soggetti che all'interno delle varie unità immobiliari hanno attivato utenze telefoniche, contratti di somministrazione di gas, energia elettrica etc, l'amministrazione finanziaria infatti individuare vere e proprie

sacche di evasione relative ad attività imprenditoriali o professionale i cui redditi non risultano dichiarati al fisco. Su questo fronte diventano importanti anche i dati che

l'anagrafe tributaria riceve da parte delle camere di commercio e dagli ordini professionali relativamente alle nuove iscrizioni, alle variazioni di sede, di attività, nonché alle chiusure e cancellazioni dei soggetti iscritti. Ancor più penetrante e incisiva la richiesta agli sportelli comunali per l'edilizia delle denunce di inizio attività (cosiddetta Dia), premessi di costruire e ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia. Gli uffici comunali dovranno infatti trasmettere all'anagrafe tributaria, per ciascuno degli atti amministrativi sopra richiamati, i soggetti dichiaranti, gli esecutori dei lavori e il progettista dell'opera. Grazie all'acquisizione di questa rilevante mole di informazioni il fisco può esattamente conoscere, in ogni momento, in quanti e quali cantieri opera un'impresa di costruzioni nonché il dato storico relativo alle operazioni immobiliari poste in essere nel recente passato. Occorre non dimenticare che nelle linee guida diffuse dalla direzione generale per l'accertamento dell'Agenzia agli uffici periferici, una importante fase della più complessa attività di indagine nel settore immobiliare e delle costruzioni in generale, è costituita dall'attività di «intelligence» e acquisizione dati, propedeutica all'accesso vero e proprio. Quante più notizie, dati e informazioni l'ufficio può acquisire sulle operazioni immobiliari in essere, sui finanziamenti bancari correlati alle stesse, sugli esecutori materiali delle opere etc., più la successiva fase di accesso diretto può rivelarsi efficace e produttiva per le casse dell'Erario.

Torniamo alle comunicazioni all'anagrafe tributaria da parte dei soggetti che erogano i più disparati servizi agli utenti (gas, acqua, energia elettrica ecc.). I modelli di acquisizione dei dati degli utenti e dell'immobile in cui l'utenza stessa è attivata, richiedono anche l'indicazione del titolo in base al quale il soggetto, sia esso persona fisica, società o altro ente, occupa l'immobile stesso. In tutte le ipotesi di non coincidenza fra il soggetto proprietario dell'unità immobiliare e l'intestatario delle relative utenze, sarà pertanto necessario indicare la natura del contratto in base al quale si ha la disponibilità dei locali. In questi casi si dovrà cioè precisare se il titolo che abilita al possesso del bene immobile è una locazione, un leasing finanziario, un comodato gratuito, un semplice uso.

Naturalmente in queste ipotesi l'interesse del fisco diviene quello di incrociare i dati così acquisiti per verificare se il soggetto proprietario ha correttamente inserito nella propria dichiarazione dei redditi i redditi fondiari eventualmente derivanti dall'unità immobiliare in questione e, nell'ipotesi in cui il titolo del possesso sia costituito dalla locazione, se risultano registrati i relativi contratti.

Al proposito è anche necessario ricordare che in materia di redditi dei fabbricati sono ancora vigenti alcune presunzioni di redditività degli stessi che possono essere vinte dal contribuente solo in presenza di atti registrati o aventi data certa. Tipico caso è quello dei contratti di comodato d'uso o simili. In assenza di una data certa del titolo, difficilmente si potrà validamente contrastare un'azione del fisco volta alla richiesta di redditi di natura fondiaria sull'immobile.

**Comunicazioni all'anagrafe tributaria
e lotta all'evasione nel settore immobiliare**

SOGGETTI OBBLIGATI	TIPO COMUNICAZIONE	FREQUENZA
Enti locali che gestiscono la T.A.R.S.U e concessionarie T.I.A <i>Prov. Dir. 14.12.2007</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dati identificativi dell'occupante o detentore dell'immobile; ➤ dati relativi all'immobile occupato o detenuto. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ entro il 30 aprile dell'anno solare successivo; ➤ prima scadenza 30.04.2008
Camere di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura; <i>Art.6, comma 1, lettera f) del Dpr. 605/73</i>	Dati e notizie inerenti titoli costitutivi o traslativi della proprietà dell'immobile o di u diritto di godimento contenute nelle domande di iscrizioni, variazioni, cancellazioni anche se riferite a singole unità locali.	Con cadenza mensile
Ordini professionali e altri enti che gestiscono albi, registri, etc. <i>Art.7, comma 7, Dpr. 605/73</i>	Iscrizioni, variazioni, cancellazioni dei propri iscritti.	Entro il 30 giugno dell'anno solare successivo
Sportelli comunali per l'edilizia; <i>Art.6, comma 1, lett. E-bis, Dpr. 605/73</i>	Permessi di costruire e ogni altro atto di assenso in materia edilizia con dati dei soggetti dichiaranti, esecutori e progettisti.	Entro il 30 giugno dell'anno solare successivo
Soggetti che erogano servizi di elettricità, acqua e gas <i>Art. 6, comma 1, lett.g-ter, Dpr. 605/73</i>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dati catastali identificati dell'immobile presso cui è attivata l'utenza; ➤ dati del soggetto intestatario dell'utenza e titolo di proprietà o possesso dell'immobile. 	Entro il 30 aprile dell'anno solare successivo
Amministratori di condominio; <i>Art.7, comma 9, Dpr. 605/73</i>	Ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e dati identificativi dei fornitori.	Entro il termine di presentazione della dichiarazione del modello Unico

Al setaccio utenze telefoniche, elettriche, acqua e gas

L'attività di intelligence passa anche dagli uffici comunali

Da indicare anche il titolo di possesso dell'immobile

Il fisco può conoscere il dato storico relativo alle operazioni immobiliari

