

Nell'ultimo biennio boom di aggiornamenti degli immobili spinti dai bonus edilizi

Revisione del catasto real time

Oltre un milione di registrazioni. Mappe in tempo reale

DI CRISTINA BARTELLI
E MARIA MANTERO

I bonus edilizi spingono la revisione del catasto che con le nuove banche dati integrati diventerà sempre più real time. Ogni anno, riconosce l'Agenzia delle entrate nel piano integrato attività e organizzazione, Piao 2024-2026, sono stati presentati, con modalità esclusivamente telematiche, atti di aggiornamento degli archivi nell'ordine di 0,3 milioni per il catasto terreni e di circa 1,2 milioni per quello edilizio urbano (con incremento notevole nell'ultimo biennio per effetto dei "bonus edilizi"), tra dichiarazioni di accatastamento e dichiarazioni di variazione. Questi 1,2 mln di aggiornamenti spiega sempre l'Agenzia in una noticina a piè di pagina hanno prodotto la registrazione di 1,6 mln di unità immobiliari urbane.

Il catasto terreni è costituito da circa 86 milioni di particelle, e il Catasto edilizio urbano, costituito da oltre 75 milioni di unità immobiliari di natura civile, industriale e commerciale.

Per quanto riguarda l'aggiornamento degli intestatari dei diritti reali sugli immobili, nel 2023, sono stati trattati circa 7 milioni di unità immobiliari, anche mediante la presentazione presso gli sportelli dell'Agenzia di circa 0,3 milioni di domande di volture. Nel 2023 la consultazione degli archivi censuari ha generato il rilascio di 0,9 milioni di visure presso gli uffici e circa 51,5 milioni attraverso il canale telematico dedicato ai professionisti abilitati e agli enti pubblici e privati, denominato Sister; a queste si devono aggiungere le consultazioni tramite i servizi

telematici catastali, disponibili per tutti i cittadini, pari a circa 0,7 milioni di visure personali e 1,8 milioni di consultazioni di rendite catastali su immobili (fabbricati e terreni). Inoltre, tramite il Sistema di interscambio e il portale per i comuni, l'Agenzia mette a disposizione dei Comuni le informazioni contenute nelle banche dati catastali ai fini dell'espletamento delle funzioni proprie degli enti locali relative alla gestione della fiscalità locale.

L'Agenzia è al lavoro per perfezionare l'anagrafe immobiliare integrata, che si concretizza in un'unica banca dati. "L'Anagrafe immobiliare integrata va quindi intesa", spiega il Piao, "come un sistema nazionale, integrato nelle sue due componenti strutturali (basi dati catastali e ipotecarie), aperto, multicanale e dotato di forti capacità di interscambio informativo bidirezionale con le banche dati degli enti locali e delle altre pubbliche amministrazioni". L'Agenzia sta potenziando i servizi di rete, basati sul paradigma dell'interoperabilità, per la fruizione di dati catastali da parte di enti esterni. Il Sistema integrato territorio cioè la componente relativa alla integrazione dei dati catastali, consente già agli uffici provinciali di accedere ad informazioni integrate di catasto terreni, cartografia e catasto urbano, garantendo, secondo l'Agenzia delle entrate, una qualità dei dati, in termini di coerenza e completezza delle informazioni, nei confronti del 95,45% degli immobili. Attraverso ortofoto a colori ad alta risoluzione e aggiornate con cadenza triennale, è possibile riconoscere e identificare degli immobili censiti in catasto attra-

verso più intuitive operazioni di "navigazione territoriale" operata mediante visualizzazione della cartografia catastale in sovrapposizione con le immagini aeree. A ciò si aggiunge la possibilità di utilizzare altri dati geografici resi disponibili da enti esterni, anche attraverso servizi di interoperabilità. Il Sit permette, quindi, con un unico servizio, la visualizzazione del territorio e la consultazione delle informazioni presenti nelle quattro diverse banche dati ca-

tastali: il database cartografico, i database censuari di catasto terreni e di catasto urbano e l'archivio delle schede planimetriche relative alle unità immobiliari urbane. Le informazioni del catasto insieme a quelle della pubblicità immobiliare possono essere considerate componenti essenziali di un più ampio sistema integrato di conoscenze per la gestione del territorio e fornire un efficace supporto alla fiscalità immobiliare generale e locale, individuando correttamen-

te oggetto e soggetto di imposta. Infine ricorda l'Agenzia che si può accedere alle principali informazioni di natura catastale delle unità immobiliari riferite a soggetti terzi (attraverso una ricerca per codice fiscale). Attraverso le modalità semplificate disponibili nel Geoportale Cartografico Catastale, è possibile inoltre per i cittadini ricercare e visualizzare dinamicamente contenuti della mappa catastale, aggiornata in tempo reale.

© Riproduzione riservata

FUORI DALLA LISTA A MONITORAGGIO RAFFORZATO

Emirati Arabi prosciolti dal Gafi

DI MATTEO RIZZI

Il Gruppo d'azione finanziaria internazionale (Gafi), l'organismo internazionale che supervisiona la lotta contro il denaro sporco, ha rimosso gli Emirati Arabi Uniti dalla "lista grigia" dei paesi osservati speciali per l'incapacità di contrastare il riciclaggio di denaro sporco e il finanziamento del terrorismo. Ma non solo, a seguito della plenaria dello scorso 21-23 febbraio, dalla lista dei paesi sottoposti a monitoraggio rafforzato sono stati rimossi anche Barbados, Gibilterra e Uganda, "grazie ai loro progressi significativi nell'affrontare le carenze strategiche Aml/Cft precedentemente identificate durante le loro valutazioni". Sono state aggiunte, invece, Kenya e Namibia.

In seguito all'inserimento nella lista, i paesi si impegnano ad attuare un piano d'azione per risolvere le carenze strategiche individuate entro tempi concordati con il Gafi. L'elencazione nella lista grigia individua "carenze strategiche" nei sistemi di contrasto al riciclaggio di denaro, al finanziamento del terrorismo e al traffico illegale di armi, ma è sintomo di collaborazione con l'organizzazione per colmare le lacune individuate. Essere sulla lista grigia non impone restrizioni al paese (al contrario dell'inserimento in black list), ma agi-

sce come campanello d'allarme per le controparti internazionali, portando le istituzioni finanziarie a condurre due diligence rafforzate.

Le misure adottate dagli Emirati Arabi Uniti per uscire dalla lista grigia hanno incluso il potenziamento dell'Ufficio esecutivo anticiclaggio e antiterrorismo per contrastare i flussi di denaro illeciti e il rafforzamento della disciplina di settore. Il paese ha anche estradato diversi presunti criminali finanziari, introdotto un sistema online per segnalare attività sospette e lavorato per migliorare il registro nazionale delle imprese.

L'Unità di intelligence finanziaria (Uif) degli Emirati Arabi Uniti ha evidenziato un aumento delle segnalazioni di transazioni sospette (+79%) tra il 2021 e il 2022, come prova dell'aumento dei controlli. Resta da interrogarsi, tuttavia, dell'opportunità politica di tale mossa da parte del Gafi nei confronti del paese che ha visto un'impennata di capitali di origine russa a seguito delle sanzioni applicate dai paesi occidentali in risposta dell'invasione di Mosca in Ucraina. La rimozione degli Emirati da parte del Gafi molto probabilmente comporterà la cancellazione del paese anche dalla lista anticiclaggio dell'Unione europea.

© Riproduzione riservata

LA SPECIFICAZIONE SULL'IMPOSTA DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE ESTERE NELLA CIRCOLARE 3/2024

Dal primo gennaio, il calcolo dell'Ivafe è a doppia aliquota

DI GIULIANO MANDOLESI

Dal 1 gennaio 2024 l'imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero (Ivafe) è diventata a doppia aliquota: quella "ordinaria" del 2 per mille annuo sul valore dei prodotti finanziari e quella nuova e "penalizzante" del 4 per mille applicabile per le attività finanziarie possedute in Stati o territori aventi un regime fiscale privilegiato. Salvi dalla maggiorazione impositiva i prodotti finanziari detenuti in Svizzera che dal 1 gennaio 2024 è stata eliminata dall'elenco degli Stati a regime fiscale privilegiato per effetto delle modifiche apportate, lo scorso 20 luglio, al decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 4 maggio 1999. Queste sono le indicazioni fornite dall'agenzia delle entrate nella circolare 3 pubblicata il

16 febbraio 2024 ed avente ad oggetto le principali novità in materia di imposte indirette contenute nella legge di bilancio 2024 (legge 213/2023) del decreto anticipi (il dl 145/2023) e nel decreto salva-infrazioni (dl 69/2023).

La doppia aliquota. Con l'articolo 19, commi da 18 a 23, del dl 201/2011, il legislatore, dal 2012, ha introdotto l'obbligo per le persone fisiche residenti in Italia (dal 2021 anche enti non commerciali e società semplici) che detengono all'estero prodotti finanziari, conti correnti e libretti di risparmio di versare un'imposta sul loro valore, l'Ivafe. L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota e al periodo di detenzione dei prodotti finanziari ed è pari al 2 per mille del loro valore con una imposta invece in misura fissa, di 34,20 euro per le persone fisiche e

100 euro per gli altri soggetti, su conti correnti e libretti di risparmio (nulla è dovuto quando il valore medio di giacenza annuo risultante dagli estratti conto e dai libretti non è superiore a 5.000 euro). L'articolo 1 comma 91 lett. b) della legge 213/2023 (la legge di bilancio 2024) ha modificato l'articolo 19 del dl 201/2011 introducendo il comma 20-bis che di fatto sancisce una maggiorazione dell'Ivafe con aggravio impositivo per i soggetti che detengono prodotti finanziari in Stati o territori aventi un regime fiscale privilegiato (come individuati dal decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 4 maggio 1999 e successive modifiche) per i quali l'aliquota dell'imposta sale dal 2 al 4 per mille. Nel rispetto del divieto della doppia imposizione, dall'Ivafe si detrae, fino a concorrenza del suo

ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui sono detenuti i prodotti finanziari, i conti correnti e i libretti di risparmio. Non spetta alcun credito d'imposta se con il Paese nel quale è detenuta l'attività finanziaria è in vigore una convenzione per evitare le doppie imposizioni. In questi casi, per le imposte patrimoniali eventualmente pagate all'estero può essere chiesto il rimborso.

Fuori la Svizzera dalla lista dei cattivi. A partire dal 1° gennaio 2024, la Svizzera è stata eliminata dall'elenco che vede nella lista dei cattivi Stati notoriamente dalla fama fiscale oscura come il Bahrein, Gibilterra, Hong Kong, Isola di Man, Isole Cayman, Jersey, Panama, Monaco e Singapore.

© Riproduzione riservata