Riforma del Catasto, il ruolo strategico dell'Anagrafe Immobiliare Integrata

Mirco Mion, presidente Agefis: l'anagrafe integrata "può essere un utile strumento operativo nella fase di creazione del nuovo catasto fabbricati" e "può rappresentare il mezzo, in possesso degli enti locali, per poter gestire il territorio in modo sempre più efficace"

Nel panorama delle notizie sulla riforma del catasto – con il primo decreto attuativo sulle commissioni censuarie esaminato in via preliminare dal Consiglio dei ministri del 20 giugno scorso – si parla poco dell'Anagrafe Immobiliare Integrata, che però potrà essere un tema caldo dei prossimi decreti legislativi.

Sul tema interviene il presidente di Agefis (Associazione dei geometri fiscalisti), Mirco Mion (nella foto), con un articolo dall'approccio non polemico ma collaborativo e fattivo, pubblicato oggi sul Quotidiano del Fisco del Sole 24 Ore, e che riportiamo.

L'ANAGRAFE IMMOBILIARE INTEGRATA COME ELEMENTO STRATEGICO DELLA RIFORMA. "Ora che l'operazione catasto ha preso il via con il primo decreto attuativosulle commissioni censuarie varato dal Governo, appare assolutamente necessario riconsiderare l'anagrafe immobiliare integrata come elemento strategico di tale riforma.

Il primo testo normativo in cui si fa riferimento alla necessità di costituire un'anagrafe dei beni immobiliari è il Dlgs del 30 luglio 1999, n. 300, in particolare all'articolo 64, interamente dedicato all'agenzia del Territorio. In questo contesto l'anagrafe immobiliare integrata voleva essere un archivio informatizzato dei beni immobili costituito e gestito

dal Territorio, che attestava – ai fini fiscali – lo stato di integrazione dei suoi archivi amministrativo-censuari, cartografici, planimetrici e di pubblicità immobiliare.
Passano però più di dieci anni e solo con il Dl del 31 maggio 2010, n. 78 il legislatore torna a occuparsi del tema con l'articolo 19. In questo testo, infatti, viene indicata nel 1° gennaio 2011 la data-obiettivo per l'attivazione, la costituzione e la gestione dell'anagrafe.
La mansione dell'anagrafe immobiliare integrata dovrebbe essere quella di fornire un efficace supporto alla fiscalità immobiliare, per individuare correttamente gli immobili, la relativa base imponibile e il soggetto titolare di diritti reali, in quanto soggetto passivo d'imposta. Inoltre, dovrebbero essere promossi servizi di consultazione integrata, per permettere a istituzioni, professionisti e cittadini di avere a disposizione – in un'unica soluzione – le informazioni catastali (come ubicazione, consistenza, rappresentazione grafica e valore fiscale) e quelle di pubblicità immobiliare (titolarità di diritti reali, ipoteche, eccetera) in modo più immediato di quanto possa avvenire con le distinte modalità di visura. Inoltre, tra i compiti dell'anagrafe dovrebbe esserci quello di attestare, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia, per ciascun immobile.
A differenza di quanto prescritto nel Dl 78/2010, l'attivazione dell'anagrafe è poi avvenuta in via sperimentale solamente a partire dal 26 luglio 2012, e presso 117 Comuni individuati sulla base dell'attuale livello di integrazione delle banche dati.
Occorre quindi individuare e potenziare le indicazioni che emergono all'interno della cornice della legge delega per la riforma fiscale (legge 11 marzo 2014, n. 23) in materia di riforma del catasto, e che portano necessariamente a dover rivalutare questo "archivio" nella chiave del decentramento delle funzioni catastali. L'articolo 2, comma 1, lettera a), della delega impone il coinvolgimento dei Comuni – ovvero delle associazioni o unioni di Comuni – nel cui territorio

sono collocati gli immobili, assicurando il coordinamento con il processo di attivazione delle funzioni decentrate. Il concetto di decentramento è ulteriormente e fortemente marcato dalla lettera e) e prevede di "valorizzare e stabilizzare le esperienze di decentramento catastale comunale già avviate in via sperimentale, affinché possano costituire modelli gestionali flessibili ed adattabili alla specificità dei diversi territori, nonché semplificare le procedure di esercizio delle funzioni catastali decentrate".
Nella fase di implementazione dell'anagrafe in linea con quanto previsto dalla delega, un contributo decisivo potrà arrivare da quei soggetti esperti che possano coadiuvare gli organi dell'Agenzia e dei Comuni per mappare e alimentare la banca dati. Ciò in qualche modo è già indicato al comma 3, lettera c), dell'articolo 2 dove si menziona la possibilità di «prevedere per l'agenzia delle Entrate la possibilità di impiegare mediante apposite convenzioni, ai fini delle rilevazioni, tecnici indicati dagli ordini professionali…».
L'anagrafe immobiliare integrata, infatti, può caratterizzarsi, in questo contesto di rinnovamento, in maniera duplice. Da un lato può essere un utile strumento operativo nella fase di creazione del nuovo catasto fabbricati, mentre, dall'altro, può rappresentare il mezzo, in possesso degli enti locali, per poter gestire il territorio in modo sempre più efficace, avendo sempre sotto controllo tutti i dati catastali e ipotecari."
link all'articolo