

# *STUDIO BELCASTRO*

*Dott. Claudio Belcastro*

*Dott. Antonio Albanese Dott. Emanuela Candido Rag. Maria Teresa Cimarosa Rag. Sandra Macri  
Dott. Cristina Pelle Rag. Caterina Piccolo Dott. Sergio Policheni Rag. Santina Sansotta  
Dott. Francesco Strangio Dott. Giovanni Teotino  
116 Via Marconi – 89044 – Locri (Rc) – tel 0964 21530 fax 0964 22151  
e-mail [claudio.belcastro@studiobelcastro.it](mailto:claudio.belcastro@studiobelcastro.it) web [www.studiobelcastro.it](http://www.studiobelcastro.it)*

*CIRCOLARE INFORMATIVA  
N. 08/2012 DEL 27/06/2012*

## **RICHIESTA DATI PER AGGIORNAMENTO ARCHIVIO IMMOBILI**

**Facendo seguito** a quanto già espresso in materia di Imu (Imposta municipale propria) con la nostra precedente circolare n. 06/2012 emanata in data 8 giugno u.s. ed alla quale facciamo espresso riferimento e rinvio,

### **tenuto conto del fatto:**

- che la normativa Imu è stata urgentemente introdotta in via anticipata e sperimentale già dal corrente periodo d'imposta 2012, in luogo di quello del 2015 inizialmente previsto per l'entrata a regime del nuovo tributo,
- il calcolo dell'Imu differisce sostanzialmente e profondamente da quello precedentemente effettuato per l'Ici, in quanto è variato sia il presupposto soggettivo che quello oggettivo,
- che il pagamento dell'Imu assolve e sostituisce sia la vecchia Ici che la parte di Irpef relativa a detti immobili (esclusi i redditi da locazione che continueranno ad essere tassati con gli altri redditi),
- che occorre individuare l'esatto canone di locazione eventualmente attribuibile ad ogni immobile locato,
- che eventuali lievi errori commessi in sede di versamento dell'acconto non saranno oggetto di sanzioni,
- che occorre procedere ad un'urgentissima risistemazione catastale in quanto:
  - dovrà esistere una perfetta coincidenza tra l'intestazione catastale e l'effettivo proprietario dell'immobile o l'effettivo titolare di eventuali diritti reali (tra cui non ricade però l'ipotesi del comodato),
  - dovrà essere sistemata la posizione di tutti i fabbricati rurali, finora iscritti al catasto terreni (sia quelli ad uso abitativo che quelli strumentali), da trasferire - entro il prossimo 30 novembre - al catasto urbano,
  - dovranno essere identificati i fabbricati effettivamente inagibili, chiedendo adeguata verifica e certificazione al comune territorialmente competente,

## *STUDIO BELCASTRO*

- dovranno essere regolarizzati tutti i fabbricati non ancora regolarmente accatastrati o che dovessero ancora risultare in corso di costruzione,
- dovrà essere chiarita l'effettiva e concreta edificabilità dei terreni iscritti in catasto, individuandone il corretto valore di mercato,
- dovrà essere verificata l'eventuale sussistenza della caratteristica di immobili di interesse storico,
- che occorre individuare:
  - gli eventuali immobili oggetto di lavori di ristrutturazione, restauro o risanamento,
  - l'esatta consistenza dei fabbricati "merce" (nonché la data della loro ultimazione) posseduti dalle imprese di costruzioni e non ancora venduti,
  - gli eventuali immobili utilizzati direttamente e strumentalmente dai Coltivatori diretti e dagli Iap (Imprenditori Agricoli Professionali),
- che occorrerà definire esattamente la residenza e, se diversa, l'effettiva dimora del dichiarante, del suo coniuge e dei loro figli (indicando quali di essi sono ancora studenti a loro carico),
- che entro il prossimo 30 settembre occorrerà procedere alla dichiarazione di tutte quelle variazioni che hanno rilevanza ai fini dell'Imu e che sono intervenute dall'inizio dell'anno in corso,
- che è intenzione dello studio:
  - procedere ad una risistemazione dell'intero "data base" degli immobili posseduti dai Signori Clienti,
  - inviare, per tutti i Signori Clienti ed a tutti i comuni di competenza, la nuova situazione immobiliare aggiornata alla data del 30 settembre p.v.,

si richiede di voler urgentemente provvedere (ed in ogni caso entro non oltre il 6 luglio p.v.) a consegnare allo studio un fascicolo contenente:

- i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale) del contribuente, del suo coniuge e dei loro figli,
- l'effettiva dimora (se diversa dalla residenza) del contribuente, del suo coniuge e dei loro figli,
- le visure catastali aggiornate relative sia ai terreni che ai fabbricati,
- l'annotazione delle eventuali aree edificabili,
- il valore da attribuire alle predette aree fabbricabili,

e si propone un brevissimo incontro (da concordare per appuntamento tra il 9 ed il 20 del prossimo mese di luglio) con personale dello studio appositamente istruito per effettuare una breve "intervista" che dirimi ogni possibile dubbio sulla correttezza dei dati immobiliari già in possesso dello studio.

## ***STUDIO BELCASTRO***

### **PRECEDENTI CIRCOLARI 2012**

Numero	Del	Argomento
01/2012	10.01.2012	Utilizzo crediti di imposte in compensazione Variazione del tasso degli interessi legali
02/2012	12.02.2012	Le scadenze fiscali per l'anno 2012
03/2012	11.03.2012	Soppresso l'obbligo di redazione del Dps Legittimi versamenti e prelevamenti bancari oltre € 1.000 Proroga comunicazione Pec Accordo misure per credito Pmi
04/2012	10.04.2012	Le novità del Decreto Semplificazioni
05/2012	05.05.2012	La documentazione per la dichiarazione dei redditi 2011 La documentazione per il calcolo dell'Imu del I semestre 2012
06/2012	08.06.2012	L'Imu ed i primi chiarimenti ministeriali
07/2012	13.06.2012	Crediti più facili al Sud Il sindaco unico nelle srl