

Prima stangata dell'anno Così sarà il nuovo catasto

Già nel Consiglio dei ministri che aprirà il 2015 il governo deve emanare il decreto per calcolare i nuovi estimi: in vista un aumento di 6 miliardi. Gas e luce, bollette a -3%

Gian Maria De Francesco

Roma Tasse sulla casa oltre 30 miliardi. Questapotrebbe essere la triste realtà per gli italiani a partire dal 2016. Tutta colpa della revisione degli estimi catastali che partirà dall'anno prossimo per concludersi entro il 2019. Il salasso, al momento, non è quantificabile con precisione, anche perché il governo e il ministro dell'Economia si nascondono dietro la cortina di fumo dell'invarianza di gettito.

Basta, però, mettere in fila alcuni dati per rendersi conto che fra 12 mesi proprietari e inquilini dovranno mettersi il cuore in pace e, soprattutto, la mano al portafoglio. Per il 2015, infatti, la legge di Stabilità ha messo la mordacchia alle ambizioni dei Comuni che, in assenza di trasferimenti statali, traggono dall'abbinata Imu-Tasi (oltreché dalle contravvenzioni) le risorse necessarie alla sopravvivenza. Manel primo Consiglio dei ministri dell'anno nuovo dovrebbe essere emana-

to il decreto che stabilirà i nuovi parametri in base ai quali calcolare le rendite degli immobili. Le 107 commissioni censuarie nominate nello scorso novembre avranno tempo fino alla fine del 2019 per concludere il lavoro adeguando, città per città, il valore catastale a quello di mercato.

In primo luogo, scompariranno i vani e si utilizzeranno i metri quadri. Per stabilire il valore degli immobili a destinazione ordinaria (gruppi A, B e C) si terrà conto del prezzo di mercato al metro quadrato, correggendolo in base alle caratteristiche (stato di conservazione *in primis*), all'anno di costruzione e alla sua ubicazione. L'algoritmo di calcolo sarà elaborata dall'Agenzia del Territorio, di recente divenuta una branca operativa dell'Agenzia delle Entrate. Il lavoro sarà lungo e complesso ma, secondo quanto rivelato dal *Messaggero*, al ministero dell'Economia si parla di «una variazione fiscale media

del 25%». La legge delega di riforma del catasto implica un «saldo zero», per cui il gettito Imu-Tasi che confluiranno nella nuova *local tax* dovrebbe restare immutato.

Ma basta fare due conti per scoprire che, nella migliore delle ipotesi, ci sarà un trasferimento di ricchezza per via fiscale. Nella peggiore, invece, gli italiani subiranno una nuova stangata. Imu e Tasi valgono all'incirca 25 miliardi di euro, dunque una variazione del 25% vale 6,25 miliardi. Se la revisione del catasto fosse neutra, tra chi pagherà di più e chi di meno ci sarà un travaso di uguale entità, cioè 6,25 miliardi. Ma, in un contesto di progressivo taglio dei trasferimenti statali, non ci può essere la certezza che questa previsione si verifichi e che le prossime manovre lascino immutate le condizioni attuali.

Occorre, inoltre, ricordare che lo scopo della riforma è quello di «stanare» i possessori di immobili accatastati come

case popolari (A4 e A5) ma, di fatto, trasformate in residenze lussuose anche perché ubicate nei centri storici. Il precedente di Roma, con Piazza Navona e Campo de' Fiori passati al setaccio dai tecnici del Comune, non lascia ben sperare. Nel mirino ci sono circa 6,5 milioni di immobili su un totale di oltre 64 milioni.

Le ricadute, inoltre, non potranno che essere negative. L'aggiornamento potrebbe rendere più elevato il costo degli affitti che sulle rendite catastali si basa. Il mercato delle compravendite immobiliari, che nel 2014 ha segnato una modesta ripresa grazie alla discesa dei prezzi e dei tassi di interesse, potrebbe frenare nuovamente. I 72 euro medi annui che gli italiani risparmieranno dal primo gennaio con la riduzione del 3% della bolletta della luce e dello 0,3% del gas (decisa dall'Authority per l'Energia) potrebbero volatilizzarsi molto presto.

IL PROVVEDIMENTO



Come funziona attualmente la valutazione di una casa

Vengono calcolati i vani



Gli effetti

Rincari fino a 230-260 € all'anno per i cittadini se non ci saranno le riduzioni delle aliquote Tasi e Imu



Cosa sarà
verranno calcolati i metri quadri



Come funzionerà l'algoritmo

Incrocerà i metri quadri con la posizione, le caratteristiche dell'immobile e i prezzi di mercato dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

L'Espresso





IMPALCATURE

Alcune case in vendita. Ma negli ultimi anni a causa delle troppe tasse il mercato è crollato