09-03-2015 Data

6+1 Pagina

Foglio

1/3

RIFORME IN CORSO

Catasto, 63 milioni di immobili pronti al trasloco

di Cristiano Dell'Oste

nnotatevi queste si-A gle: O/1, O/2, O/5, O/6. Quando sarà pronto il nuovo

catasto, è a sigle come queste che farà riferimento il 90% del patrimonio immobiliare.

Finiranno nella categoria O/1

dominie palazzine, in O/2 le abitazioni isolate e le villette, in O/6iboxeigarage.

Ilcambiodiclassificazione, pequasi18milionidialloggiin con-rò, sarà tutt'altro che formale: la

nuova categoria detterà infatti l'algoritmo che stabilirà il valore patrimoniale e, di riflesso, l'importo delle tasse da pagare.

Servizio ► pagina 6

Il nuovo catasto ridisegna la mappa degli immobili

Quasi 18 milioni di case saranno classificate come «O/1»

Cristiano Dell'Oste

La riforma del catasto stravolgerà le "etichette" con cui sono classificati gli immobili. La nuova categoria O/1 - quella che indica gli alloggi inseriti in palazzine e condomini - sarà la più numerosa e raccoglierà quasi 18 milioni di unità immobiliari sui 63 milioni dotati di una rendita catastale. A seguire, con pocomeno di 17 milioni di unità, ci saranno le abitazioni isolate e le villette a schiera (categoria O/2) e i posti auto coperti e scoperti, compresi box auto e garage (O/6), mentre altri smilioni di unità saranno costituite da cantine e soffitte (O/5). Messe insieme, queste tre categorie arriveranno a coprire quasi il 90% del patrimonio edilizio censito e dotato di una rendita.

I dati sono stati elaborati dal Sole 24 Ore in collaborazione con Agefis (Associazione dei geometri fiscalisti), tenendo conto delle statistiche catastali e dei dati Istat sulla struttura degli edifici italiani, così da simulare gli effetti della riforma del catasto in base alle anticipazioni sul progetto di revisione trapelate nelle scorse settimane.

La nuova ripartizione

Mentre il decreto delegato sui criteri estimativi è ancora in attesa del primo via libera in Consiglio dei ministri, è interessante vedere come potrebbe cambiare la distribuzione delle unità immobiliari tra le diverse categorie. Non è solo una questione di in-

ventario, perché la classificazio- mobili, come l'affaccio o lo stato ne in una categoria o in un'altra determinerà anche il tipo di funzione statistica - cioè di formula matematica - che sarà usata per risalire al valore patrimoniale dei diversi immobili.

Oltretutto, la nuova "tavola" delle categorie delineata nel progetto di riforma messo a punto dalle Entrate cambia filosofia rispetto all'attuale classificazione, quanto meno per le abitazioni.

Tra le tante ingiustizie del sistema attuale, oggi due alloggi con caratteristiche quasi identiche, situati nello stesso quartiere, possono essere accatastati come A/2 (abitazioni di tipo civile) e A/3 (abitazioni di tipo economico), con notevoli differenze di rendita catastale a fronte di prezzi di mercato tutto sommato simili. Dopo la riforma finiranno entrambi in O/1, categoria che indicherà-agrandi linee-le abitazioni situate in edifici che abbiano almeno due piani fuori terra, accessi e scale in comune, con destinazione interamente residenziale o promiscua (per esempio, una palazzina di tre piani con il pianterreno interamente dedicato a negozi).

L'attribuzione di una stessa categoria agli appartamenti che fanno parte di edifici strutturalmente simili supererà una delle iniquità più frequenti del catasto attuale e faciliterà l'individuazione di un valore patrimoniale corretto: a quel punto conteranno le caratteristiche reali dei due imdi manutenzione.

Ville e case isolate in «O/2»

Lo stesso ragionamento vale anche per l'altra categoria destinata a raccogliere il grosso delle abitazioni, la O/2. Oggi una casa monofamiliare in zona semicentrale o periferica può essere classificata come A/2 (abitazione civile) o A/7 (villino), mentre dopo la riforma - indicativamente dall'anno d'imposta 2021 - sarà sempre in O/2.



Secondo il Codice civile (articolo 817) sono pertinenze «le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa». Vi rientrano cantine, soffitte, magazzini (ora iscrivibili in categoria C/2), box auto (C/6) e tettoie (C/7). Nel sistema attuale alcune pertinenze, tipicamente le cantine, possono essere iscritte in catasto insieme all'abitazione. senza attribuzione di una rendita autonoma. Con la riforma le pertinenze andranno nelle categorie 0/5, 0/6 e 0/8.

Per avere un'idea delle differenze di rendita catastale che oggi si possono riscontrare in catasto, basta pensare che un alloggio di 5 vani catastali, con classe medio-alta, nella zona censuaria 3 di Milano ha una rendita di 800,51 euro se è classificato in A/3, di 1.032,91euroseèinA/2edi1.730,13 euro se è in A/7.

Addio ai vani catastali

Il riordino delle categorie supererà anche le sperequazioni dovute alla superficie media dei vani, che varia anche in base alla classificazione catastale, oltre che all'epoca di costruzione e alla struttura dell'immobile. Un esempio? Secondo le ultime statistiche catastali, ad Alessandria il vano medio in classe A/2 è 19,7 metri quadrati, mentre in A/3 arrivaa21,6 metri. Sembrapoco, ma su un appartamento di 100 metri quadrati può voler dire passare da 4,5 vani (in A/3) a 5 vani (in A/2), andando ad amplificare la differenza di valore riconducibile alle diverse tariffe d'estimo.

Orași tratta di vedere quale saràl'assetto definitivo del decreto dopo il passaggio in Consiglio dei ministri e alle commissioni parlamentari. Finora il dibattito è stato alla larga da questi aspetti più tecnici, ma è probabile che avranno un effetto tutt'altro che secondario sull'attribuzione dei nuovi valori e, in ultima analisi, sulle imposte che saranno pagate dai contribuenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

11 Sole 24 ORE

Quotidiano

09-03-2015 Data

6+1 Pagina 2/3 Foglio

Il fisco che cambia

L'ATTUAZIONE DELLA DELEGA

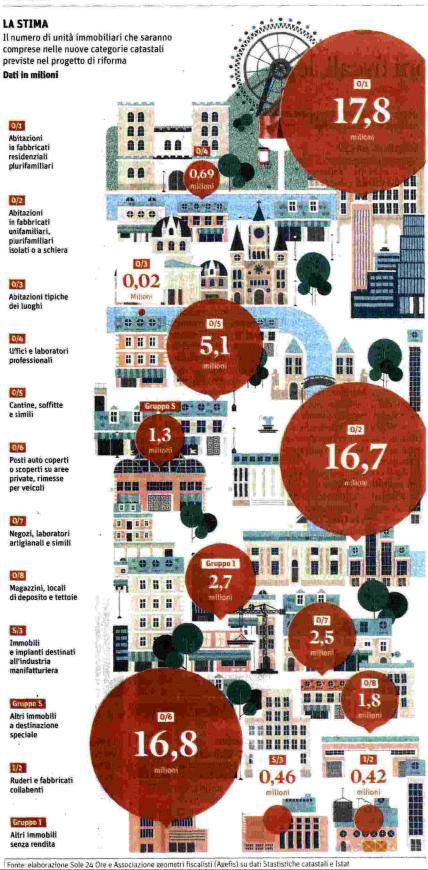
La filosofia

L'inquadramento servirà per applicare gli algoritmi e determinare i valori fiscali

Hocali «di servizio»

Ci saranno 17 milioni di box e posti auto e 5 milioni tra soffitte e cantine

I numeri



Ritaglio stampa ad uso esclusivo

del

destinatario,

Codice abbonamento:

non riproducibile.

09-03-2015 Data

6+1 Pagina 3/3 Foglio

LA CORRISPONDENZA

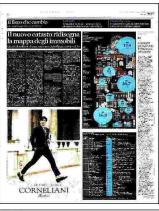
11 Sole 24 ORE

La corrispondenza tra le categorie catastali attuali e quelle ipotizzate dal progetto di riforma

Categoria attuale	Descrizione	Nuova categoria	Descrizione
	Abitazioni	AND DESCRIPTION OF THE PERSON NAMED IN	Abitazioni in fabbricati residenziali
	di tipo signorile	01	plurifamiliari o promiscui
	Abitazioni di tipo civile	01/02	Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari / Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera
	Abitazioni di tipo economico		
	Abitazioni di tipo popolare		
	Abitazioni di tipo ultrapopolare		
16	Abitazioni di tipo rurale	02	Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari plurifamiliari isolati o a schiera
10	Abitazioni in villini		
	Abitazioni in ville		
	C-st-III	S15	Unità immobiliari residenziali e non residenzial
	Castelli e palazzi		non qualificabili nelle categorie ordinarie per la
	e parazzi		presenza di caratteristiche particolari
410	Uffici e studi privati	04	Uffici, studi e laboratori professionali
3 31	Abitazioni titpiche dei luoghi	03	Abitazioni tipiche dei luoghi
Cf 7	Negozi e botteghe	07	Negozi, laboratori artigianali e assimilabili
	Magazzini	05/08	Cantine, soffitte e simili / Magazzini, locali da
	e locali deposito	And the second	deposito e tettoie
	Laboratori per arti e mestieri	07	Negozi, laboratori artigianali e assimilabili
	Fabbricati e locali	Sil	Immobili unitamente a connessi impianti
Output years	per esercizi sportivi		sportivi
	Stabilimenti balnerai	S10/S12	Stabilimenti balneari/stabilimenti termali
	e di acque curative		
	Stalle, scuderie, rimesse	57/06	Autorimesse pluripiano e autosilos/Posti auto,
	e autorimesse	-	locali per rimesse
	Tettoie chiuse e aperte	08	Magazzini, locali da deposito e tettoie
	Opifici	53	Immobili e connessi impianti destinati
Providence			a industria manufatturiera
	Alberghi e pensioni	59	Immobili per attività servizi di alloggio
	Teatri, cinematografi, sale per	510/512	Immobili per attività creative, artistiche
	concerti e spettacoli e simili	11 11 11	e di intrattenimento
	Casa di cura ed ospedali	512	Immobili per sanità e assistenza sociale
96	Istituti di credito, cambio e	S6	Istituti di credito, cambio e assicurazione, uffici postali
	assicurazione		Immobili e impianti
	Fabbricati e locali per esercizi	St1	sportivi
	sportivi Fabbricati costruiti o adattati	FOLINGS TA	Immobili e impianti destinati
D2 - 1	per esigenze industriali	S3	a industria manufatturiera
	Fabbricati costruiti o adattati	Marine State of State	Immobili per attività
	per esigenze commerciali	\$7	commerciali
	Edifici galleggianti o sospesi	S16	Costruzioni sospese o galleggianti
	Fabbricati perfunzioni produttive	Washington	Immobili strumentali ad esercizio attività
Date .	connessi ad attività agricole	514	agricola

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore e Associazione geometri fiscalisti (Agefis) su dati Statistiche catastali e Istat





Codice abbonamento: