

Fisco e immobili

LE CLASSIFICHE DEL SOLE 24 ORE

Il divario maggiore

A Pistoia, Pesaro e Messina il dato fiscale è più lontano dalla quotazione attuale

Le prossime tappe

Si partirà da microzone ed edifici-tipo per poi applicare gli algoritmi

Città per città chi rischia con la riforma del Catasto

Da Nord a Sud la mappa delle rendite più distanti dal mercato

**Cristiano Dell'Oste
Giovanni Parente**

Pistoia, Pesaro e Messina sono le tre città in cui il nuovo Catasto rischia di portare i maggiori rincari d'imposta. Sono questi i tre capoluoghi di provincia in cui i valori catastali sono più lontani dalle quotazioni medie di mercato, con un divario che nel caso di Pistoia sfiora il 300 per cento.

Attenzione, però: per ora si tratta di rincari potenziali, dato che la riforma del Catasto sta partendo solo adesso, dopo il via libera al primo decreto attuativo, arrivato venerdì scorso dalla commissione Finanze del Senato. Di certo, il confronto tra valori fiscali e quotazioni immobiliari fotografa la sproporzione tra una città e l'altra, frutto di estimi fermi alla fine degli anni 80 e di alcuni decenni di evoluzione del mercato immobiliare.

Per intenderci, a Pistoia si pagano l'Imu e la Tasi su una base imponibile media di circa 73mila euro, a fronte di un valore di mercato medio stimato a 281mila. All'estremo opposto della classifica, a Pordenone, l'imponibile è 126mila euro rispetto a un prezzo di 150mila euro.

La graduatoria elaborata dal Sole 24 Ore del Lunedì considera

tutte le abitazioni accatastate nel gruppo A per ogni Comune, e confronta i valori fiscali con i prezzi medi rilevati e rielaborati da Nomisma e aggiornati al secondo semestre 2013, tenendo conto anche della diversa superficie degli immobili. «Parliamo di dati medi, ma questo è l'unico modo di confrontare la realtà del Catasto e del mercato. Il risultato di questa elaborazione restituisce una misura della sperequazione tra città diverse, che spesso applicano le stesse aliquote Imu. Inoltre, non bisogna dimenticare le differenze esistenti all'interno delle singole città», commenta Luca Dondi, direttore generale di Nomisma.

Per avere un'idea della situazione nei singoli Comuni si può guardare alle case iscritte in categoria A/2 e A/3, che nel complesso pesano per l'80% di tutte le abitazioni: le prime hanno rendite catastali mediamente più alte delle seconde, ma il problema è che spesso i valori di mercato sono identici. Quindi chi oggi possiede una A/3 beneficia di una sorta di sconto fiscale improprio rispetto al vicino di casa che vive in una A/2, ma - quando la riforma sarà a regime - rischia i maggiori rincari. Anche se poi, a ben

vedere, anche il valore fiscale delle case in A/2 è distante da quello di mercato.

Diventa decisivo, allora, capire quanto inciderà l'aumento e per quanti proprietari. A Cuneo, ad esempio, una casa su tre è in A/3 e il divario medio rispetto ai prezzi di mercato tocca il record del 366 per cento. Nella stessa città, però, una casa su due è in A/2 e il divario è pur sempre molto alto, oltre il 140 per cento.

Sorprende anche la diversa diffusione delle due categorie catastali tra un centro e l'altro. Solo per fare un esempio, a Bologna il 70% delle abitazioni è in A/3, a Milano il 62% e a Napoli il 21 per cento. Dati come questi significano che la correzione della base imponibile interesserà in modo più o meno marcato un numero molto diverso di proprietari tra una città e l'altra. Ma sarà tutto l'approccio a cambiare, con una nuova classificazione delle diverse tipologie di edifici, che dovrà tenere conto anche della situazione delle diverse microzone cittadine.

Tutto questo si rifletterà anche sull'obiettivo dell'invarianza di gettito sancito dalla delega fiscale che ha avviato l'operazione catasto. Invarianza a quale livel-

lo? Per quali tributi? E rispetto a quale anno d'imposta? Per rendere i nuovi valori patrimoniali coerenti con la situazione del mercato immobiliare - in termini di valore e redditività - serviranno adeguamenti molto diversi della base imponibile tra un Comune e l'altro. Ma questo potrebbe lasciare ad alcuni sindaci grandi margini di manovra per aumentare le imposte, legando le mani ad altri che magari non hanno mai alzato le aliquote al massimo.

Servirà una forte cooperazione tra le Entrate, i Comuni, i professionisti e le associazioni del mondo immobiliare su base locale, ma anche e soprattutto a livello centrale. Introducendo, se del caso, un meccanismo di cap sulle aliquote o stabilendo in modo chiaro il gettito massimo che il Comune potrà ricavare dagli immobili cittadini, per blindare l'obiettivo dell'invarianza di gettito.

Una volta scattata la fotografia, poi, bisognerà aggiornarla nel tempo. Ma in questo caso sarà molto più semplice che negli anni 30 del secolo scorso, grazie a una mappatura più precisa del territorio comunale e ad algoritmi che consentiranno di applicare velocemente i correttivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA CATEGORIA

Le dimore iscritte in A/3 sono tra i principali candidati agli incrementi delle imposte applicate sul possesso

IL DIVARIO NEI CAPOLUOGHI

Il confronto tra valore catastale e prezzo di mercato medio cittadino. Percentuali più elevate indicano una maggiore sperequazione e un probabile maggior aumento della base imponibile con la riforma del catasto

Pos.	Città	Valore catastale (euro)	Prezzo di mercato (euro)	Divario %	Pos.	Città	Valore catastale (euro)	Prezzo di mercato (euro)	Divario %
1	Pistoia	73.117	280.791	284	53	Benevento	97.699	208.989	114
2	Pesaro	77.780	289.939	273	54	Modena	103.370	219.482	112
3	Messina	46.545	170.653	267	55	Roma	170.045	358.212	111
4	Lucca	91.738	323.437	253	56	Nuoro	86.127	179.555	108
5	Imperia	71.477	251.695	252	57	Cosenza	72.933	150.987	107
6	Trento	88.505	295.242	234	58	Isernia	84.413	174.169	106
7	Venezia	107.292	342.327	219	59	Pavia	84.027	172.448	105
8	Rimini	90.061	285.414	217	60	Belluno	73.497	150.477	105
9	Cuneo	67.547	213.716	216	61	Reggio E.	84.253	172.119	104
10	Asti	57.755	171.480	197	62	Rovigo	71.164	141.128	98
11	Latina	69.309	205.553	197	63	Bologna	134.683	266.047	98
12	Palermo	60.886	180.383	196	64	Foggia	95.096	187.803	97
13	Catanzaro	47.008	135.155	188	65	Campobasso	88.629	174.705	97
14	Salerno	118.750	331.924	180	66	Teramo	82.833	161.881	96
15	Bolzano	111.363	311.239	179	67	Catania	87.018	169.583	95
16	Savona	94.176	262.474	179	68	Oristano	85.276	164.959	93
17	Potenza	66.094	182.738	176	69	Livorno	126.100	243.527	93
18	Caserta	99.421	273.643	175	70	Bergamo	99.715	188.227	89
19	Ascoli P.	69.224	189.835	174	71	Chieti	90.809	170.859	88
20	Enna	52.231	138.955	166	72	Trapani	64.791	121.516	88
21	Parma	86.721	224.891	159	73	L'Aquila	101.369	190.109	88
22	Crotone	50.862	131.610	159	74	Lodi	86.701	162.360	87
23	Napoli	99.661	246.507	147	75	Cagliari	125.192	232.883	86
24	Arezzo	83.060	205.016	147	76	Varese	101.999	188.095	84
25	Verbania	71.614	176.356	146	77	Cremona	81.347	149.547	84
26	Siena	158.374	388.760	145	78	Aosta	106.153	194.172	83
27	Rieti	76.912	188.162	145	79	Ragusa	65.155	118.924	83
28	Massa	103.437	252.928	145	80	Udine	92.096	163.005	77
29	Treviso	99.627	242.907	144	81	Terni	76.403	133.668	75
30	Matera	75.470	183.359	143	82	Genova	128.803	224.830	75
31	Piacenza	83.633	201.978	142	83	Novara	84.377	145.021	72
32	Sassari	86.195	205.734	139	84	Pescara	117.254	195.582	67
33	Grosseto	88.788	211.865	139	85	Verona	123.402	205.350	66
34	Caltanissetta	49.147	117.269	139	86	Bari	132.956	219.410	65
35	Firenze	135.590	319.828	136	87	Alessandria	84.217	138.528	64
36	Prato	112.943	263.521	133	88	Ferrara	110.902	180.870	63
37	La Spezia	79.546	184.783	132	89	Siracusa	85.914	139.344	62
38	Vicenza	96.142	222.391	131	90	Vercelli	83.288	134.463	61
39	Agrigento	68.581	157.118	129	91	Lecce	100.549	161.565	61
40	Sondrio	69.238	158.561	129	92	Trieste	108.787	173.574	60
41	Milano	122.710	280.504	129	93	Gorizia	81.579	129.922	59
42	Ravenna	87.433	194.898	123	94	Como	127.353	201.229	58
43	Vibo V.	58.271	129.699	123	95	Lecco	118.503	185.667	57
44	Brescia	98.812	217.915	121	96	Viterbo	101.488	154.274	52
45	Perugia	87.323	192.558	121	97	Brindisi	89.829	136.537	52
46	Forlì	91.378	201.462	120	98	Torino	129.659	195.514	51
47	Reggio C.	67.712	148.814	120	99	Taranto	94.404	136.760	45
48	Ancona	97.023	212.635	119	100	Biella	90.200	130.618	45
49	Avellino	86.389	188.952	119	101	Mantova	102.384	142.808	39
50	Pisa	127.343	275.511	116	102	Padova	161.560	203.502	26
51	Macerata	80.629	174.305	116	103	Pordenone	126.547	150.684	19
52	Frosinone	85.091	183.457	116		Media capoluoghi	112.368	188.256	68

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Nomisma e Statistiche catastali

LE TAPPE

Le microzone

■ L'ipotesi di lavoro è quella di partire dalle «microzone», porzioni di territorio comunale con caratteristiche omogenee

Gli immobili-tipo

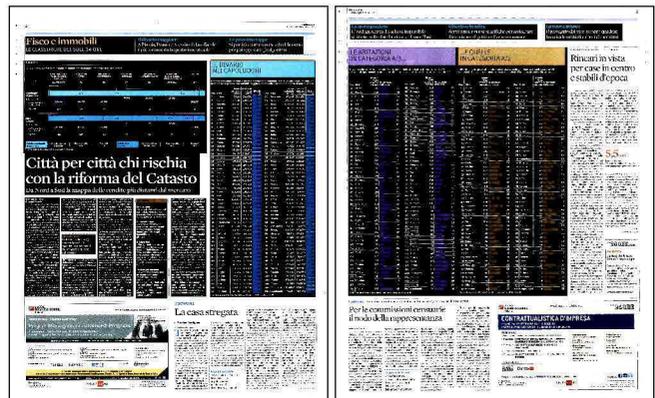
■ Il passo successivo è la revisione del sistema di vani, classi e categorie (ormai datato) per arrivare agli immobili-tipo su cui costruire gli algoritmi

Gli algoritmi

■ Per ogni «microzona» e per ogni tipologia immobiliare bisognerà individuare il «valore medio di mercato». A questo si applicheranno coefficienti che terranno conto, tra l'altro, di ubicazione, epoca di costruzione e grado di finitura

Il valore patrimoniale

■ Alla fine del percorso sarà attribuito a ogni unità immobiliare il valore patrimoniale medio stabilito attraverso gli algoritmi sulla base del valore di mercato e la nuova rendita che – sempre attraverso le funzioni statistiche – sarà ancorata al valore locativo



Inumeri

La classificazione catastale delle abitazioni italiane nei capoluoghi di provincia e negli altri Comuni

	CASE SIGNORILI, VILLE, PALAZZI, CASTELLI A1, A/8 e A/9	ABITAZIONI CIVILI A2	ABITAZIONI ECONOMICHE A3	ABITAZIONI POPOLARI A4	ABITAZIONI ULTRAPOPOLARI A5	ABITAZIONI RURALI E CASE TIPICHE DEI LUOGI A6 e A/11	VILLINI A7
Capoluoghi di provincia	0.4	37.6	40.1			15.3	2.7 3.5
% sul totale				55.593	20.006	13.082	204.177
Valore catastale medio (euro)	605.976	146.213	97.259				
Mq medi	322	122	99	83	52	66	187
Altri Comuni	0.2	34.6	34.4			17.2	3.0 2.9 7.7
% sul totale				31.498	12.071	11.944	137.896
Valore catastale medio (euro)	412.440	87.399	59.390				
Mq medi	450	127	114	99	60	70	184
Totale capoluoghi di provincia	Unità immobiliari 9.343.136	Rendita media 669	Mq medi 108	Totale altri comuni	Unità immobiliari 25.092.060	Rendita media 406	Mq medi 119

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su Statistiche catastali

La sperequazione

L'inadeguatezza della base imponibile si riflette sulla distribuzione di Imu e Tasi

Obiettivo in salita

Serviranno norme specifiche per assicurare l'invarianza di gettito a livello comunale

La nuova misura

Il passaggio dai vani ai metri quadrati favorirà le unità di minori dimensioni

LE ABITAZIONI IN CATEGORIA A/3...

Il divario medio tra prezzo di mercato e valore catastale delle abitazioni iscritte nella categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) con il numero di queste abitazioni e il totale delle case accatastate in città

Pos.	Città	Divario % tra catasto e mercato	% sul totale delle case	Pos.	Città	Divario % tra catasto e mercato	% sul totale delle case
1	Cuneo	366	35	52	Firenze	143	38
2	Pesaro	320	35	53	Ravenna	141	41
3	Imperia	319	42	54	Cremona	141	22
4	Trento	314	12	55	Lecco	139	27
5	Asti	304	15	56	Rovigo	138	33
6	Latina	301	21	57	Aosta	137	44
7	Pistoia	293	64	58	Cosenza	137	51
8	Rimini	267	71	59	Vibo V.	136	61
9	Massa	262	18	60	Caltanissetta	136	37
10	Bolzano	261	10	61	Forlì	136	63
11	Ascoli P.	236	27	62	Udine	135	32
12	Sondrio	236	23	63	Alessandria	134	7
13	Caserta	229	9	64	Macerata	133	60
14	Livorno	227	16	65	Reggio C.	123	52
15	Palermo	227	33	66	Pavia	120	64
16	Lucca	226	55	67	Gorizia	119	36
17	Venezia	225	54	68	Bergamo	118	43
18	Brescia	216	27	69	Lodi	116	59
19	Salerno	208	9	70	L'Aquila	115	53
20	Parma	204	49	71	Oristano	115	33
21	Siena	198	18	72	Campobasso	113	45
22	Nuoro	196	33	73	Chieti	111	34
23	Modena	194	26	74	Varese	110	29
24	Piacenza	189	28	75	Roma	108	26
25	Pisa	187	13	76	Catania	106	37
26	Napoli	186	21	77	Verona	105	38
27	Ancona	184	33	78	Como	104	27
28	Treviso	183	29	79	Terni	104	28
29	Reggio E.	182	26	80	Viterbo	103	7
30	Catanzaro	181	58	81	Trapani	102	39
31	Sassari	180	58	82	Benevento	100	26
32	Potenza	178	32	83	Frosinone	97	11
33	La Spezia	174	27	84	Pescara	94	28
34	Prato	170	32	85	Foggia	92	73
35	Cagliari	169	35	86	Bologna	90	70
36	Verbania	166	46	87	Avellino	88	20
37	Teramo	161	27	88	Genova	85	58
38	Arezzo	161	53	89	Novara	83	44
39	Vicenza	160	51	90	Mantova	80	38
40	Isernia	160	19	91	Ragusa	75	45
41	Savona	160	52	92	Biella	71	40
42	Rieti	159	51	93	Trieste	71	55
43	Enna	158	47	94	Vercelli	70	37
44	Belluno	154	24	95	Bari	66	50
45	Perugia	153	26	96	Siracusa	63	46
46	Crotone	153	60	97	Ferrara	62	60
47	Matera	153	44	98	Torino	62	67
48	Agrigento	151	47	99	Lecce	62	60
49	Messina	151	10	100	Pordenone	61	25
50	Grosseto	146	17	101	Padova	58	21
51	Milano	145	62	102	Brindisi	50	55
				103	Taranto	45	59
					Media capoluoghi	78	40

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Nomisma e Statistiche catastali

...E QUELLE IN CATEGORIA A/2

Il divario medio tra prezzo di mercato e valore catastale delle abitazioni iscritte nella categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) con il numero di queste abitazioni e l'incidenza sul totale delle case in città

Pos.	Città	Divario % tra Catasto e mercato	% sul totale delle case	Pos.	Città	Divario % tra Catasto e mercato	% sul totale delle case
1	Pesaro	243	56	53	Reggio C.	77	20
2	Trento	228	79	54	Nuoro	76	56
3	Lucca	227	13	55	Isernia	73	45
4	Messina	215	45	56	Teramo	72	62
5	Latina	170	64	57	Forlì	70	20
6	Bolzano	168	83	58	Livorno	69	68
7	Imperia	165	33	59	Belluno	68	54
8	Salerno	162	68	60	Catania	67	37
9	Potenza	157	42	61	Cremona	66	70
10	Catanzaro	157	13	62	Vibo V.	66	16
11	Palermo	152	35	63	Rovigo	65	49
12	Venezia	151	19	64	Oristano	64	48
13	Asti	150	68	65	Bologna	63	8
14	Pistoia	150	10	66	Varese	63	50
15	Ascoli P.	149	60	67	Trapani	62	34
16	Crotone	144	13	68	Foggia	61	8
17	Cuneo	141	50	69	Bergamo	60	42
18	Caserta	138	64	70	Chieti	60	45
19	Enna	137	13	71	Campobasso	58	29
20	Treviso	127	59	72	Pescara	54	62
21	Avellino	124	53	73	Novara	53	44
22	Parma	122	45	74	L'Aquila	49	34
23	Piacenza	122	64	75	Sassari	49	20
24	Firenze	122	42	76	Bari	48	26
25	Siena	119	57	77	Cagliari	47	49
26	Savona	118	11	78	Verona	47	55
27	Prato	116	59	79	Ferrara	46	23
28	Arezzo	112	25	80	Terni	46	49
29	Grosseto	111	59	81	Udine	45	54
30	Rimini	108	16	82	Pavia	45	15
31	Frosinone	108	65	83	Lodi	43	18
32	Matera	104	36	84	Vercelli	43	44
33	La Spezia	102	50	85	Viterbo	40	63
34	Massa	101	55	86	Aosta	40	39
35	Perugia	100	60	87	Como	38	57
36	Sondrio	99	66	88	Ragusa	38	10
37	Pisa	99	69	89	Alessandria	38	67
38	Vicenza	98	35	90	Cosenza	38	25
39	Rieti	98	31	91	Brindisi	37	13
40	Roma	96	49	92	Trieste	34	23
41	Brescia	96	64	93	Siracusa	33	12
42	Verbania	96	32	94	Taranto	31	10
43	Napoli	93	41	95	Gorizia	30	47
44	Caltanissetta	91	24	96	Genova	29	17
45	Ravenna	90	36	97	Lecce	28	11
46	Macerata	89	30	98	Lecco	27	57
47	Modena	89	56	99	Torino	19	20
48	Ancona	86	55	100	Padova	15	70
49	Agrigento	84	22	101	Mantova	15	52
50	Reggio E.	81	65	102	Biella	9	36
51	Milano	81	15	103	Pordenone	1	63
52	Benevento	81	39		Media capoluoghi	46	38

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Nomisma e Statistiche catastali