

# Catasto, ecco come cambierà aumenti e risparmi fino al 25%

► Pronto l'iter per i nuovi estimi su 64 milioni di immobili

**ROMA** La riforma del catasto sta per entrare nel vivo. Certo, ci vorranno ben 5 anni prima che le nuove regole, disegnate anche con l'obiettivo di rendere il prelievo fiscale sugli immobili più attinente ai reali valori di mercato, siano operative per 64 milioni di unità presenti sul territorio nazionale. Ma intanto il governo si prepara a scoprire le carte sui nuovi parametri che saranno utilizzati per classificare abitazioni, uffici e negozi. Infatti l'attesa bozza di decreto sui criteri estimativi è pronta e sarà approvata dal governo nel primo consiglio dei Ministri del 2015.

Di **Branco** a pag. 9

**IL GOVERNO  
SCOPRE LE CARTE  
SULL'ALGORITMO  
CHE DETERMINERÀ  
I VALORI  
DI RIFERIMENTO**

**MA L'OPERAZIONE,  
CHE RIGUARDA  
64 MILIONI  
DI IMMOBILI,  
RICHIEDERÀ CINQUE  
ANNI DI TEMPO**

## Nuovo catasto, la tassa è mobile del 25%

► Ai primi di gennaio il decreto sulla riforma degli estimi, ► Una partita a gettito totale invariato che però penalizzerà prime stime sugli effetti di aumento e riduzione del prelievo chi ha goduto di accatastamenti generosi, premiando gli altri

### IL RIASSETTO

**ROMA** La riforma del catasto sta per entrare nel vivo. Certo, ci vorranno ben 5 anni prima che le nuove regole, disegnate anche con l'obiettivo di rendere il prelievo fiscale sugli immobili più attinente ai reali valori di mercato, siano operative per 64 milioni di unità presenti sul territorio nazionale. Ma intanto il governo si prepara a scoprire le carte sui nuovi parametri che saranno utilizzati per classificare abitazioni, uffici e negozi. Infatti l'attesa bozza di decreto sui criteri estimativi è pronta e sarà approvata dal governo nel primo consiglio dei Ministri del 2015. Dunque nei primi giorni di gennaio Palazzo Chigi scoprirà le carte rendendo noto il meccanismo dell'algoritmo che porterà a definire le nuove rendite e i nuovi valori catastali: un lavoro messo a punto dall'ex agenzia del Territorio, ora confluita all'interno dell'area operativa dell'agenzia delle Entrate. La riforma, che manderà in soffitta un sistema di nor-

me che resiste oramai dal 1939, prevede due importanti innovazioni rispetto allo schema attuale. La prima riguarda case e uffici: l'unità di misura ai fini fiscali sarà la superficie espressa in metri quadrati e per questa ragione i vani catastali saranno pensionati.

### LE INNOVAZIONI

La seconda innovazione è che ci saranno ancora la rendita e il valore catastale (che misurano rispettivamente il teorico canone d'affitto e il prezzo di mercato dell'immobile). Tuttavia mentre oggi il valore si calcola con un moltiplicatore della rendita (ad esempio: se si compra una prima casa il valore è dato dalla rendita aumentata del 5% e moltiplicata per 110, se si pagano Imu e Tasi si moltiplica per 160 la rendita rivalutata del 5%), a riforma in vigore la base di calcolo saranno gli affitti reali e i prezzi reali adeguati, appunto, con un algoritmo che adatterà i valori rilevati sul territorio alle caratteristiche specifiche di ciascun singolo immobile. Il che vuol dire, ed è una

novità assoluta, che per la determinazione del valore fiscale conterranno sia la metratura che lo stato di manutenzione dell'immobile nonchè i servizi pubblici (strade, mezzi di trasporto, illuminazione) che ad esso sono in qualche modo collegati. Un lavoro, quest'ultimo, affidato a 107 commissioni censuarie, già nominate che decideranno come adeguare il valore catastale degli immobili a quello di mercato. Le commissioni sono una per provincia (evidentemente esistono ancora) più una centrale basata a Roma. Occorre dunque ribadire che l'algoritmo definirà il valore unitario del metro quadro di ciascuna abitazione e che a questo si applicheranno coefficienti che terranno conto, tra l'altro, di ubicazione, epoca di costruzione e grado di finitura.

Da questo mix, uscirà fuori il valore catastale dell'immobile pronto per essere applicato alle aliquote della local tax destinata a subentrare, probabilmente dal 2016, al tandem Imu-Tasi congelato dal governo nell'ultima legge di Stabilità. Nella legge delega

fiscale che contiene la riforma del catasto viene precisato in maniera chiara che la riforma sarà a saldo zero dal punto di vista fiscale. Dunque il gettito tributario sugli immobili (pari a circa 24 miliardi di euro) non salirà. Ma è evidente che un'operazione che riclassa il parco abitativo immobiliare italiano cancellando parametri vecchi di 75 anni e adeguando i valori alla realtà del mercato è destinata a terremotare profondamente la distribuzione del prelievo. A farne le spese, saranno in particolare le migliaia di abitazioni dei centri storici delle grandi metropoli italiane (Roma, Milano, Napoli e Torino) classate tutt'ora come fabbricati popolari e nel tempo ristrutturare e cresciute di valore. Di con-

tro, centinaia di migliaia di abitazioni periferiche attualmente sottoposte ad una tassazione iniqua rispetto ad altre conosceranno una attenuazione del prelievo. E secondo una stima di massima che circola al ministero dell'Economia, quando la riforma sarà pienamente operativa ci potrà essere una variazione fiscale media del 25% (in più o in meno) per gli immobili il cui valore catastale cambierà. E in taluni casi, ovviamente, la stangata o al contrario l'alleggerimento potrà essere anche molto più marcato.

### IL PRECEDENTE DI ROMA

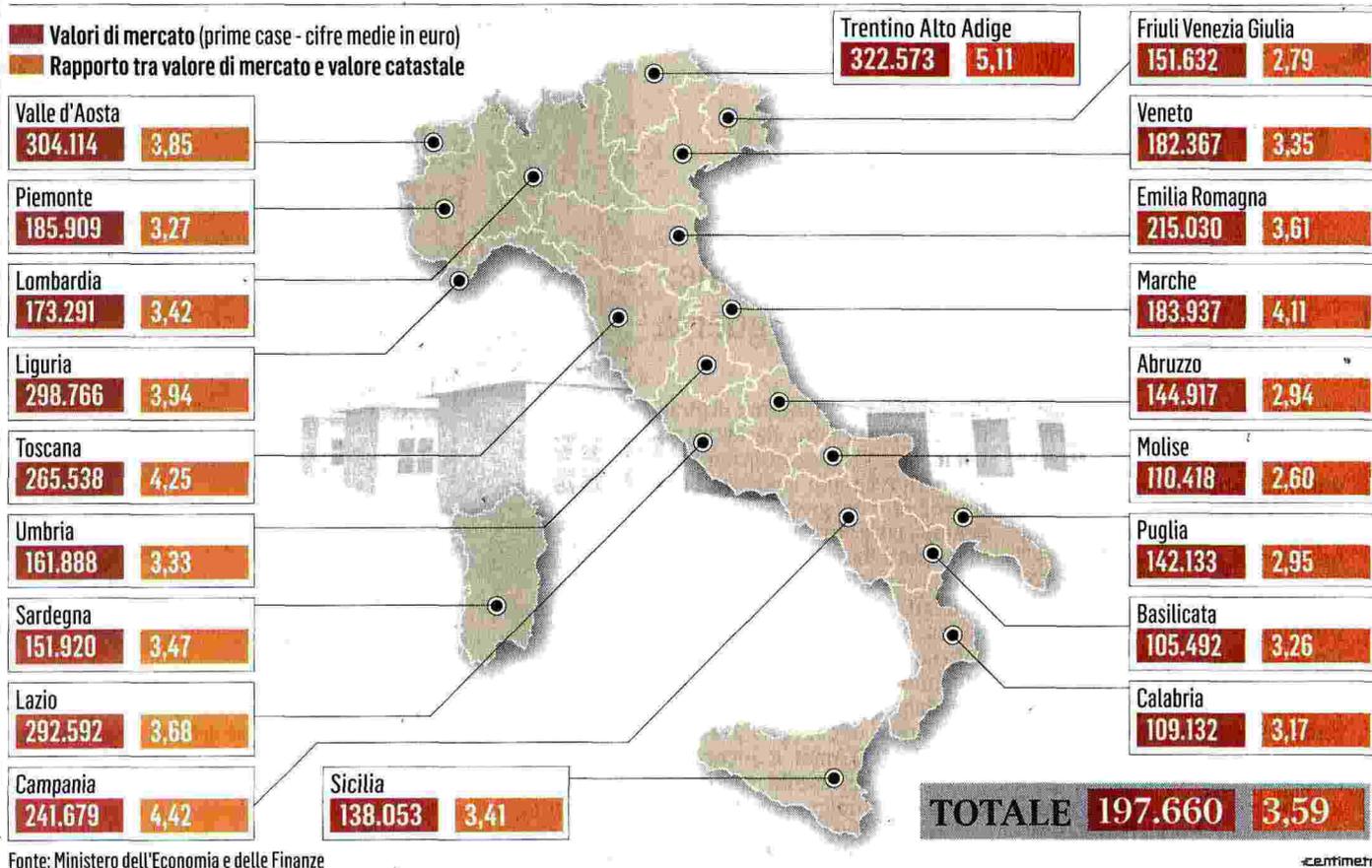
Bisogna ricordare che una operazione di riclassamento delle unità immobiliari realizzata nel 2013 a Roma ha smascherato

ben 35 mila appartamenti di pregio fino a quel momento considerati case popolari disegnando il panorama che si sospettava da anni: molti proprietari vivono in case la cui rendita catastale non è coerente coi valori di mercato. L'adeguamento ha riguardato immobili di 14 micro zone: dal centro a Monti, da Trastevere alle Ville dell'Appia. E meno del 5% di coloro i quali erano stati raggiunti dalle contestazioni del fisco ha fatto ricorso accettando così di pagare più Imu. C'erano due mesi di tempo per muoversi con il meccanismo dell'autotutela ma in pochissimi l'hanno fatto, riconoscendo la fondatezza dei fatti.

**Michele Di Branco**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Confronto tra valore catastale e di mercato





**Inizia la revisione dei valori catastali nelle città**