

Il fisco

PERSAPERNEIDIPIÙ
www.mef.gov.it
www.agenziaentrate.gov.it

Cambia il catasto, via ai metri quadri le case si rivaluteranno tra il 30 e il 180%

ROBERTO PETRINI

ROMA. Scatta la rivoluzione del catasto. Dagli amuffiti registri degli Anni Trenta all'utilizzo di tecnologie come Google maps e Street view. Il decreto applicativo della delega fiscale è pronto per essere varato dal consiglio dei ministri atteso per venerdì prossimo: un provvedimento dettagliatissimo composto di due tomi per circa 60 pagine fitte di formule e tabelle. La sostanza è che il valore fiscale che fino ad oggi si calcola in base alla rendita catastale e agli estimi fissati per legge si otterrà in base ai metri quadrati e ai valori di mercato. Il nuovo parametro con il quale bisognerà prendere confidenza si chiama «valore medio ordinario» ed entrerà in vigore, tra cinque anni, nel 2019.

Nel frattempo dal 1° luglio, dopo che il decreto attuativo avrà compiuto il percorso parlamentare, scatterà l'operazione di revisione del valore fiscale dei cir-

ca 60 milioni di immobili italiani. Uno per uno. Naturalmente ci sarà chi pagherà di più e chi di meno: si parla di rivalutazioni che potrebbero andare in alcuni casi dal 30 al 180 per cento. Anche se la delega assicura che il gettito complessivo rimarrà invariato e la pressione sugli immobili non aumenterà. «La riforma rappresenta una svolta epocale segnata dal superamento delle tariffe d'estimo per categoria e classe, ma è importante, per evitare sperequazioni ed iniquità territoriali, che l'invarianza di gettito sia a livello comunale e non solo nazionale», osserva Mirco Mion, presidente dell'Agefis, l'associazione dei geometri fiscalisti.

Andranno in soffitta le vecchie categorie (A2, A3 ecc.) che figurano nei rogiti e che oggi classificano gli immobili, come quelli popolari e lusso. Nasceranno 8 nuove categorie (al posto delle attuali 26) che avranno la sigla «O», che significa «ordinaria» e ri-

guarderà tutte le abitazioni (condomini, a schiera) e simili (laboratori, studi, garage). Nascerà inoltre la nuova categoria «S», che significa «speciali» (in tutto 18) dove saranno per la prima volta dettagliati gli immobili destinati al «business» e quelli per attività «pubbliche», in altre parole industrie, centri commerciali, impianti energetici ma anche scuole, ospedali e carceri. Resteranno nella categoria «esenti» le chiese: nella bozza di decreto delegato i «luoghi di culto» con «caratteristiche edilizie proprie dell'uso specifico cui sono destinati» rientrano tra gli immobili «improduttivi» cui non va attribuito un valore immobiliare, che sarà la base per il calcolo di Imu e Tasi.

La sfida che spetterà all'amministrazione fiscale è quella di riclassificare tutti gli immobili e inserirli ciascuno nella sua nuova casella: per farlo si utilizzeranno tecnologie come i satelliti e la Street View, ma saranno an-

che inviati questionari ai cittadini e appositi rilevatori, come avviene per il censimento Istat, busseranno casa per casa per acquisire informazioni e individuare gli «immobili fantasma». Una volta realizzata la nuova catalogazione bisognerà stabilire il valore da assegnare a ciascun immobile: per farlo l'Agenzia delle entrate incrocerà i dati con la banca dati Omi che fornirà i valori di mercato medi del triennio 2012-2014. I valori saranno «corretti» da alcune variabili come la presenza dell'ascensore, la qualità dell'affaccio, lo stato dell'immobile. Quando il nuovo «valore medio ordinario» sarà pronto lo si potrà apprendere direttamente dall'«albo pretorio». Per ora cartaceo ma che si spera che per il 2019 sia consultabile su Internet. Anche perché per contestare i nuovi «valori» assegnati dall'amministrazione fiscale ci saranno soltanto 90 giorni di tempo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

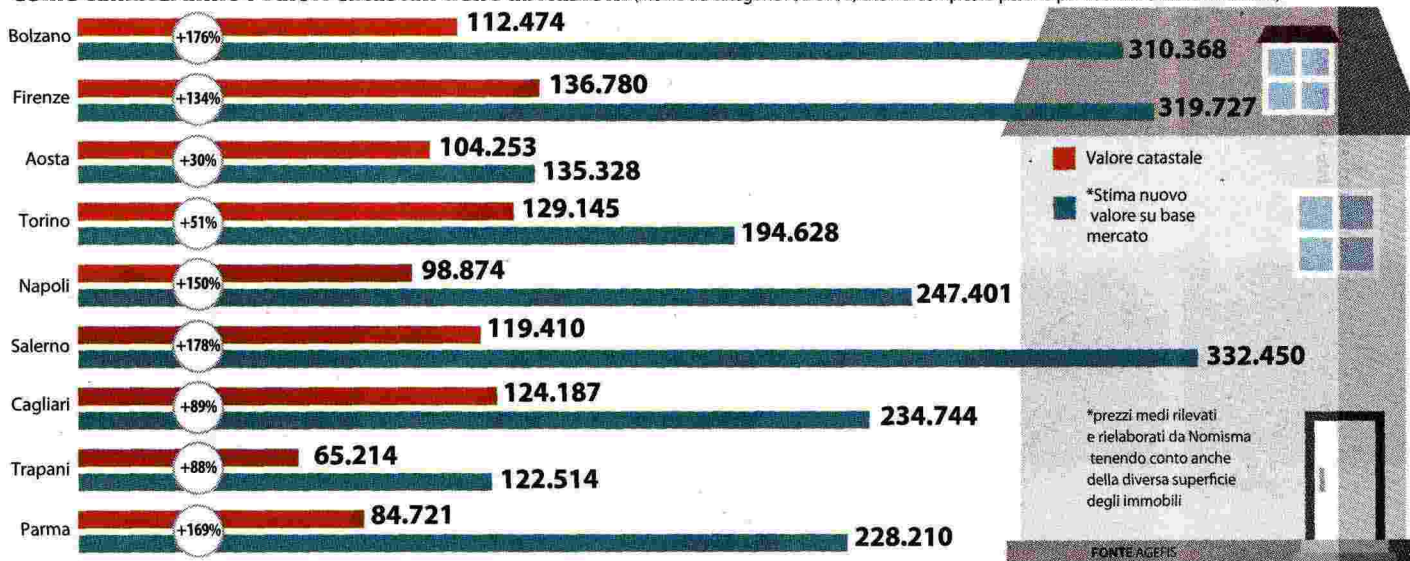
In soffitta le vecchie categorie, comprese popolari e lusso. Sostituite da altre otto

La riclassificazione di tutti gli immobili avverrà grazie a satelliti, Street View e questionari

Il nuovo parametro si avvicinerà ai valori di mercato, ma entrerà in vigore nel 2019



Come cambieranno i valori catastali delle abitazioni (Medie tra categorie A/2 e A/3, che nel complesso pesano per l'80% di tutte le abitazioni)



Le nuove categorie catastali

0/1

Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui

0/2

Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari o promiscui, plurifamiliari isolati o a schiera

0/3

Abitazioni tipiche dei luoghi

0/4

Uffici, studi e laboratori professionali

0/5

Cantine, soffitte e simili

0/6

Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli

0/7

Negozi, laboratori artigianali e locali assimilabili

0/8

Magazzini, locali da deposito e tettoie