

TASSE SULLA CASA L'operazione riordino parte con il rischio di aumenti del prelievo

Catasto, riforma al via: nuovi rincari in vista

Le rendite sono destinate a crescere fino a dieci volte

Riforma del Catasto al via con il rischio di nuovi rincari. Il riordino è partito venerdì con l'approvazione del decreto attuativo sulle commissioni censuarie in Consiglio dei ministri. Le nuove rendite allineate ai valori di mercato sono destinate a crescere in alcune città fino a dieci volte rispetto ai valori attuali e questo uò trasformarsi in un ulteriore aumento del prelievo fiscale sugli immobili. Tutto dipenderà da come i sindaci rimoduleranno aliquote e agevolazioni delle imposte una volta concluso il restyling. Nel frattempo, i pareri parlamentari saranno chiamati a fare chiarezza sulla rappresentanza delle associazioni di categoria nelle commissioni censuarie.

Iovine, Fossati e Parente ▶ pagina 3

Saverio Fossati
Giovanni Parente
MILANO

Invarianza di gettito. Tutta la riforma del Catasto ruota intorno a queste tre parole per assicurare che le nuove rendite (quasi sempre più alte delle attuali) non si trasformino automaticamente in aumenti delle tasse a carico dei proprietari degli immobili. A maggior ragione dopo il primo dei decreti attuativi della delega fiscale varato venerdì dal Governo e che ora dovrà essere esaminato dal Parlamento per i pareri. La bozza del provvedimento non garantisce, infatti, un posto sicuro ai rappresentanti delle associazioni di categoria del settore immobiliare in ognuna delle 103 commissioni censuarie locali composte da sette membri ciascuna e chiamate, tra l'altro, a validare gli algoritmi che dovranno determinare i valori patrimoniali e le nuove rendite basate sui metri quadrati per 60 milioni di unità immobiliari. Spetterà, infatti, al prefetto proporre al presidente del Tribunale (che poi ne nominerà tre) i componenti indicati - solo indicati - da professionisti e associazioni di cate-

Riforma del Catasto, rischio caro tasse

Nuove rendite fino a dieci volte più alte ma la delega impone di non far crescere il prelievo

goria. Con il risultato che quest'ultime potrebbero trovarsi escluse dalla composizione finale e, quindi, senza voce in capitolo sul meccanismo di costruzione delle funzioni statistiche per definire i nuovi importi.

Quanto sia delicato questo passaggio lo testimoniano le prime stime sugli effetti delle revisione delle rendite e della costruzione dei valori patrimoniali. In alcuni casi si potrà anche arrivare a importi addirittura dieci volte superiori a quelli attuali. Naturalmente, bisogna considerare che l'aumento in termini percentuali sarà tanto più elevato quanto più basso è il livello delle attuali rendite. Il progressivo allineamento dei valori patrimoniali a quelli del mercato delle compravendite e delle rendite agli importi delle locazioni dovrebbe portare a eliminare o almeno a ridurre le sperequazioni esistenti. In linea di massima, gli importi su cui si calcolano adesso Imu e Tasi presentano profonde differenze non solo tra le varie aree del Paese - e i numeri proposti in grafica dimostrano un livello più alto nelle città centro-settentrionali - ma tra le diverse zone della stessa città. Questo basterebbe a far capire quanto la presenza di chi conosce il mondo immobiliare, a fianco dei componenti istituzionali (oltre al presidente scelto tra magistrati ordinari, amministrativi o tributari ci saranno due componenti designati dalle Entrate e uno dall'Anci), possa risultare determinante per fotografare nel modo più fedele possibile la situazione reale ed evitare distorsioni poi sul prelievo fiscale a carico dei cittadini.

Sulla composizione delle commissioni censuarie una correzione di rotta è ancora possibile con i pareri parlamentari, che dovrebbero arrivare prima della pausa estiva in quanto la delega stabilisce un termine di 30 giorni dalla data di trasmissione (in teoria ci sarebbe l'eventualità anche di un tempo supplementare di 20 giorni da giustificare con la «complessità della materia»). I tempi stretti non rendono semplice un ripensamento, così come bisognerà capire se le commissioni censuarie saranno investite del compito di esaminare le richieste dei contribuenti di revisione della rendita attribuita per ridurre il contenzioso tributario come sembrava dalla lettura della legge delega, mentre lo schema di decreto approvato dal Governo non ne fa menzione (si veda l'articolo in pagina).

Ma non è tutto. La questione centrale è se e come i prossimi decreti sul Catasto daranno attuazione al principio dell'invarianza di gettito, ossia alla previsione che le nuove rendite e i nuovi valori patrimoniali non dovranno trasformarsi anche in un ulteriore aumento della tassazione sui cittadini. La delega traccia la strada dell'intervento su aliquote, deduzioni dalla base imponibile o detrazioni d'imposta anche da parametrare al reddito familiare. Eppure senza un vincolo ancora più preciso (e penalizzazioni per chi non lo rispetti) che obblighi le amministrazioni comunali a restare nei limiti di quanto già incassato finora, le buone intenzioni della delega sulla revisione di rendite e valori patrimoniali rischiano di trasformarsi nell'ennesimo rincaro della tassazione sugli immobili a carico degli italiani. A meno che non si immagini che sia il cittadino a doversi attrivere impugnando al Tar la delibera comunale contraria alla legge.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Invarianza di gettito

● Il testo della delega fiscale approvato a fine febbraio scorso dal Parlamento prevede che la revisione del catasto debba essere effettuata garantendo l'invarianza di gettito per tutte quelle imposte la cui base di calcolo è influenzata dalle stime di valori patrimoniali e rendite. In pratica, il restyling su valori patrimoniali e rendite non si dovrebbe scaricare sui cittadini sotto forma di aumento dei prelievi (Imu, Tasi ma anche imposte sui trasferimenti e sui redditi). Per evitare che ciò si verifichi, la delega indica la rotta della riduzione delle aliquote o dei correttivi con deduzioni dall'imponibile o detrazioni dall'imposta.

Passo dopo passo

1 SI PARTIRÀ DALLE MICROZONE

GLI IMMOBILI-TIPO

L'iter che porterà alle nuove rendite catastali comincerà dalla mappatura dell'esistente. In particolare, l'ipotesi di lavoro dovrebbe essere quella di partire dalle «microzone», porzioni di territorio comunale con caratteristiche omogenee. Il passo successivo è quello di procedere a una revisione radicale del sistema di vani, classi e categorie (ormai datato) per arrivare agli immobili-tipo su cui costruire gli algoritmi per attribuire i nuovi valori basati sui metri quadrati

3 L'APPLICAZIONE ALLE UNITÀ IMMOBILIARI

L'ATTRIBUZIONE E LE TUTELE

La fase conclusiva dell'iter sarà l'attribuzione del 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. Chi volesse contestare gli importi attribuiti potrà farlo in autotutela verosimilmente presso gli uffici delle Entrate o presentare un ricorso vero e proprio al giudice tributario. Mentre la competenza del Tar sarà limitata alle sole questioni di legittimità

Il primo decreto attuativo

Le associazioni della proprietà chiedono più certezze sulla rappresentanza nelle commissioni che daranno il via libera ai valori aggiornati

2 LE FORMULE E I PARAMETRI PER IL CALCOLO

GLI ALGORITMI

Per ogni «microzona» e per ogni tipologia immobiliare (abitazioni, negozi eccetera) 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. I coefficienti funzioneranno sulla base di un algoritmo che definirà il valore unitario del metro quadrato. E le 103 commissioni censuarie locali saranno chiamate a validare queste funzioni statistiche

L'incognita degli aumenti

La stima dei possibili rincari con la revisione delle rendite catastali. **Valori in euro**

Il calcolo è stato effettuato su immobili 91 m², corrispondenti mediamente a 5 vani catastali, attualmente inseriti nella categoria catastale A3, classe medio-alta, buono stato, edificati meno di 20 anni fa e localizzati nel semicentro cittadino

Il nuovo valore patrimoniale è calcolato ipotizzando che gli estimi catastali saranno allineati al 100% del valore di mercato (valore ricavato dalle quotazioni Omi dell'agenzia delle Entrate)

La nuova rendita catastale è calcolata utilizzando il valore locativo Omi detraendo il 35% per spese conservazione, manutenzione, amministrazione, a carico della proprietà

	VALORE PATRIMONIALE			RENDITA CATASTALE		
	Base imponibile Imu attuale	Nuovo valore	Var. %	Valore attuale	Nuovo valore	Var. %
CAGLIARI	54.228	153.000	182,1	323	3.904	1.108,7
GENOVA	93.272	211.000	126,2	555	5.678	923,1
ROMA	151.838	291.000	91,7	904	8.518	842,3
PALERMO	65.074	164.000	152,0	387	3.549	817,1
NAPOLI	130.147	282.000	116,7	775	7.098	815,9
BARI	104.118	212.000	103,6	620	4.969	701,5
BOLOGNA	151.838	270.000	77,8	904	7.098	685,2
FIRENZE	145.331	255.000	75,5	865	6.388	638,5
VERONA	106.287	173.000	62,8	633	4.614	628,9
TRIESTE	102.456	155.000	51,3	646	4.259	559,3
TORINO	136.654	232.000	69,8	813	4.614	467,5
MILANO	140.993	275.000	95,0	839	4.259	407,6