

## Casa quanto mi costi Arriva il nuovo catasto

PAOLO RUSSO

A PAGINA 11



# Riforma del catasto, chi pagherà di più Aumenti in centro, rischio stangata Isee

Cambieranno i valori delle rendite. Sconti in periferia e rincari a Milano e Roma  
 Le rivalutazioni incideranno sul reddito dei proprietari e sulle prestazioni sociali

**Dossier**

PAOLO RUSSO  
 ROMA

**R**iforma del catasto, chissà se questa è la volta buona. Il governo ci riprova: la prossima settimana con il Def approverà anche il Piano nazionale sulle riforme, già spedito a Bruxelles, che prevede di rivoluzionare il calcolo degli estimi catastali, facendo pagare di più a chi oggi ha case di pregio in centro e meno ai proprietari delle case nuove, ma magari periferiche con le quali il fisco è invece più severo. Una riforma che l'Europa chiede da anni perché i nostri valori catastali non si aggiornano da quarant'anni e che il governo ha già bella e pronta con tanto di calcoli e algoritmi. È il decreto che in attuazione delle deleghe fiscali, Renzi era pronto ad approvare nel giugno del 2015, rimasto poi nei cassetti, per paura di scontentare i proprietari delle case di lusso con una mazzata. Oggi come allora la

riforma dovrà essere ad «invarianza di gettito». Quindi chi oggi paga troppo poco verserà di più, chi versa molto sborserà di meno.

### Prestazioni sociali

Le simulazioni elaborate per La Stampa dai geometri fiscalisti dell'Agefis dicono che con i nuovi metodi di calcolo in media le rendite catastali raddoppieranno, ma non per questo verseremo anche il doppio delle tasse, visto che le aliquote Imu, Iva, Irpef e dell'imposta di registro verranno riviste verso il basso. Dove invece si rischia la stangata è su prestazioni sociali come asili nido, sconti sulle bollette o sugli abbonamenti di treni e bus, che scattano sotto una certa soglia di reddito Isee, che con l'aumento delle rendite rischia di impennarsi. Finendo per tagliare fuori da importanti agevolazioni sociali anche i proprietari di prime case, pensionati in testa.

### Rendite rivalutate

Addio vecchie A1, A2 o A3, le categorie che nei rogiti ancora classificano le nostre case come «signorili», «civili» o «eco-

nomiche». Le abitazioni degli italiani rientreranno tutte in una lettera, la «O» di ordinaria. Ma soprattutto per valutare la rendita non si terrà più conto dei vani, bensì dei metri quadri e di tutte quelle caratteristiche, come piano, ascensore, balconi e quant'altro determina il valore commerciale dell'immobile. Secondo le previsioni dei geometri fiscalisti dell'Agefis per molte abitazioni di periferia o di nuova costruzione classificate oggi come di tipo economico (A3) o civile (A2) alla fine si pagherà meno, visto che spesso si tratta di abitazioni di modesta metratura ma divise in molti vani. Tremeranno invece i polsi di chi possiede case nei pregiati centri storici, ma classificate come popolari o ultrapolari, o dei proprietari dei rustici trasformati in ville. La Uil Servizio politiche territoriali stima che i 4,6 milioni di immobili classificati nelle più modeste categorie A4 e A5 potrebbero vedere addirittura quadruplicate le proprie rendite catastali. Per gli altri immobili il valore medio sarebbe di circa 168 mila euro, il doppio di quello attuale.

### Ricadute fiscali

Le stime Agefis dei nuovi valori catastali nelle principali città, dicono che i maggiori aumenti si verificherebbero per le abitazioni di tipo civile, oggi classificate A2, di Milano (+310% sia in zona periferica che centrale), Napoli (+223% anche qui in entrambe le due zone), Roma (+222% in zona semi centrale e più 163 altrove), mentre l'aumento più contenuto sarebbe a Torino (+51% in centro e periferia, solo +24 in zona semi centrale). Per le abitazioni di tipo economico il vero boom sarebbe in centro a Milano (+379%), Venezia (+329%) e Napoli (+246%). Lievi gli aumenti in periferia a Torino (+16%). In zona semicentrale le rendite salirebbero del 29%, mentre in centro raddoppierebbero.

Più o meno dove le rendite raddoppiano è presumibile che si pagheranno di più Imu sulla seconda casa, Irpef per i possessori sempre di seconda abitazione, Iva per l'acquisto dai costruttori e imposta di registro per chi compra da privati. Dove le rendite aumentano meno ci sarà invece un risparmio. «Sicuramente lasciare tutto com'è significherebbe

continuare a favorire le grandi proprietà e penalizzare le famiglie monoproprietarie», commenta il presidente dell'Agefis, Marco Mion.

Ma il rischio stangata è sulle prestazioni sociali alle quali si accede se si ha un reddito Isee basso. «Cosa impossibile se la rendita catastale sale, visto che il patrimonio immobiliare con il nuovo indicatore di ricchezza

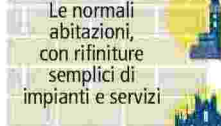
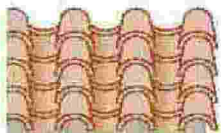
pesa di più», spiega il segretario confederale della Uil politiche sociali, Guglielmo Loy. Che fa l'esempio di un pensionato con una sola casa di tipo economico, 91 metri quadri in zona centrale. La sua rendita cata-

stale verrebbe più che raddoppiata e il suo reddito Isee balzerebbe da 2216 a oltre 16 mila euro. E così addio assistenza sociale, casa di riposo e sconti in bolletta.

BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

## La stangata Isee

### La simulazione

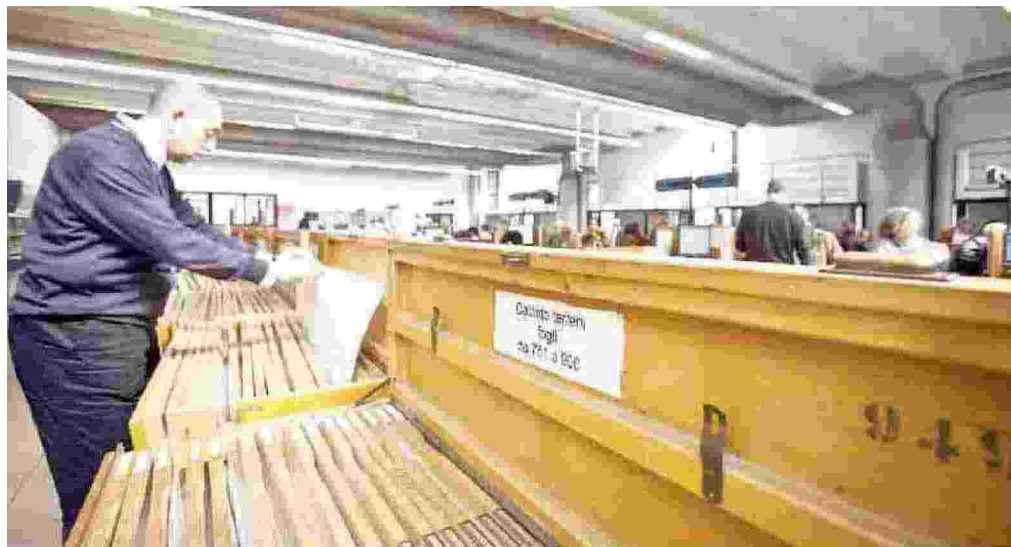


Città	Superficie media (mq)	Rendita catastale attuale	AUMENTI RENDITA CATASTALE CON LA RIFORMA			Superficie media (mq)	Rendita catastale attuale	AUMENTI RENDITA CATASTALE CON LA RIFORMA		
			Zona Centrale	Zona Semicentrale	Zona Periferica			Zona Centrale	Zona Semicentrale	Zona Periferica
Bologna	156,81	266.112	533.145 (100%)	486.103 (83%)	219.991 (100%)	92,94	135.912	283.455 (109%)	255.575 (88%)	260.221 (91%)
Cagliari	137,32	178.080	308.975 (74%)	322.708 (81%)	117.163 (74%)	106,26	75.432	207.203 (175%)	164.700 (118%)	
Genova	124,58	219.912	386.195 (76%)	317.676 (44%)	10.559 (76%)	93,67	115.248	203.739 (77%)	173.295 (50%)	149.877 (30%)
Milano	140,56	248.640	1.019.047 (310%)	625.484 (152%)	53.560 (310%)	83,03	108.360	518.960 (379%)	290.618 (168%)	128.702 (19%)
Napoli	124,52	155.904	504.308 (223%)	280.171 (80%)	155.397 (223%)	100,56	85.008	294.140 (246%)	153.355 (80%)	175.981 (107%)
Palermo	143,41	88.200	222.280 (152%)	175.673 (99%)	94.643 (152%)	110,05	52.248	120.506 (131%)	92.443 (77%)	101.247 (94%)
Roma	108,56	202.440	531.927 (163%)	651.340 (222%)	128.658 (163%)	88,33	147.672	229.669 (229%)		229.669 (56%)
Torino	118,93	216.384	327.067 (51%)	267.601 (24%)	30.403 (51%)	83,88	112.224	222.284 (98%)	144.694 (29%)	130.015 (16%)

Fonte: AGEFIS

SE SI SUPERA IL 100% PROBABILE UN AUMENTO DI IMU E IRPEF

LA STAMPA



**Il record**  
I maggiori aumenti, fino a 310%, si verificherebbero per le abitazioni di tipo civile, oggi classificate A2, di Milano, non soltanto nel centro