

Riparte la riforma del catasto metri quadri al posto dei vani

LA CASA

ROMA La riforma del catasto torna in pista. Il progetto, abbandonato nel 2015 per timore che potesse comportare aumenti di tasse (anche se la delega fiscale parla chiaramente di "invarianza di gettito"), rinasce per effetto di un accordo bipartisan. A far ripartire l'operazione è il presidente della commissione Finanze del Pd, Mauro Maria Marino che, insieme al collega di Forza Italia Salvatore Sciascia, ha già firmato un disegno di legge che ricalca l'articolo 2 della delega fiscale. Il ddl potrebbe essere discusso in sede deliberante dalle due commissioni competenti (senza cioè la necessità di passare anche per il voto dell'Aula) ed essere inserito già nel Def che il governo sta mettendo a punto. L'obiettivo della riforma, ha assicurato Marino, è un "riaggiornamento delle rendite catastali per una maggiore equità, ma anche per un riequilibrio del prelievo, ottenuto allineando i valori catastali a quelli di mercato". Il parlamentare Dem ha anche spiegato che c'è la comune volontà di "riprendere lo spirito della delega, superando le divisioni maggioranza-minoranza". Nel concreto la riforma, che manderà in soffitta un sistema di norme che resiste addirittura 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. 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, ap-

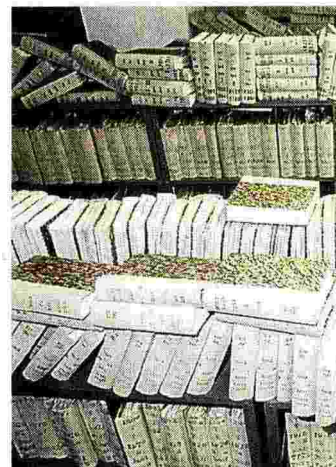
punto, con un algoritmo che adatterà i valori rilevati sul territorio alle caratteristiche specifiche di ciascun singolo immobile. Il che vuol dire, ed è una novità assoluta, che per la determinazione del valore fiscale conterranno sia la metratura che lo stato di manutenzione dell'immobile nonché i servizi pubblici (strade, mezzi di trasporto, illuminazione) che ad esso sono in qualche modo collegati. L'algoritmo definirà il valore unitario del metro quadro di ciascuna abitazione e a questo si applicheranno coefficienti che terranno conto, tra l'altro, di ubicazione, epoca di costruzione e grado di finitura. 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 (62 milioni di immobili) cancellando parametri vecchi di 75 anni e adeguando i valori alla realtà del mercato è destinata a cambiare 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 ristrutturati e cresciuti di valore. Di contro, centinaia di migliaia di abitazioni attualmente sottoposte ad una tassazione iniqua rispetto ad altre conosceranno una attenuazione del prelievo che potrebbe raggiungere in casi estremi anche il 25%. L'operazione, se davvero questa volta si arriverà all'approvazione della riforma, avrà poi bisogno di tempo per essere attuata: almeno 5 anni era l'orizzonte necessario indicato nel 2015.

Michele Di Branco

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ARRIVO UN DISEGNO DI LEGGE BIPARTISAN CAMBIERANNO I VALORI DELLE RENDITE SCONTI IN PERIFERIA AUMENTI IN CENTRO

L'OBIETTIVO DICHIARATO È QUELLO DI ADEGUARE I PARAMETRI AI PREZZI DI MERCATO MA IL GETTITO FISCALE DEVE RESTARE INVARIATO



Un ufficio del catasto a Roma

La novità al catasto

Classamento degli immobili a destinazione ordinaria (cifre del tutto esemplificative)

Zona censuaria redditività dell'area espressa da un quadro tariffario (disponibile all'Agenzia delle Entrate locale)

2

Categoria catastale abitazioni (da A1 a A11); alloggi collettivi (da B1 a B8); locali commerciali (da C1 a C7)

A/2

Classe parametro di produttività: un numero (1,2,3,4...) o la lettera U, se non ci sono diversificazioni nella zona censuaria

3

Consistenza numero di stanze

7 vani **SOSTITUITO CON**

Rendita valore in euro, dato dalla moltiplicazione della tariffa (zona, categoria, classe) per la consistenza: è base per imposte immobiliari

885,72

CONSISTENZA

120 mq

superficie catastale

CONSISTENZA AI FINI TARI

90 mq

superficie senza balconi, terrazzi e altre aree scoperte di pertinenza e accessorie

Fonte: Agenzia delle Entrate

ANSA centimetri