

**L'ANALISI**

**Saverio Fossati  
 Gianni Trovati**

**Un Catasto  
 «vecchio»  
 che moltiplica  
 le disparità**

**E**cco un buon tema per chi in campagna elettorale vuole attirare l'attenzione degli elettori con qualche analisi concreta più che con le accuse incrociate o i toni millenaristici. Il Fisco sul mattone interessa tutti, dai proprietari che versano le imposte, agli inquilini che le subiscono con il costo dei

canoni d'affitto fino ai sindaci che le incassano e su questa base fanno poggiare una parte sempre più ampia dei costi locali. Nelle sue prime battute, la campagna elettorale sul tema si è incagliata soprattutto nel tradizionale dibattito sì o no all'Imu sull'abitazione principale, ma depositati i simboli è arrivato il momento di squadernare i programmi. Dopo un anno che ha visto le imposte sul mattone aumentare di botto del 36,8%, l'audience dei cittadini è assicurata. E gli argomenti non mancano.

La scorsa settimana è stata l'Ue a pronunciare la parola magica della «progressività», mettendo sotto esame l'Imu e gli effetti della mancata riforma del Catasto. Ma se si allarga lo sguardo a tutti i capitoli della ricca storia fiscale di ogni casa, il problema si fa ancora più

importante.

Tra le due famiglie esaminate nel grafico qui a fianco corre una differenza di reddito nell'ordine del 40-50%. Le due abitazioni acquistate nel corso della propria vita dalla prima famiglia valgono 1,2 milioni di euro, quelle comprate dalla seconda arrivano invece a 548mila euro, il 54% in meno. Nel conto presentato dal Fisco, però, queste differenze impallidiscono, e la forbice fra la prima e la seconda famiglia non arriva al 20 per cento. In tutti i casi, il costo fiscale dell'abitare oscilla tra i 3mila e i 4mila all'anno, un trattamento da bene di lusso. Un lusso «obbligato», e particolarmente regressivo quando il reddito a disposizione si alleggerisce.

A spiegare lo scarso interesse che il Fisco immobiliare nutre per i diversi livelli di reddito e

patrimonio dei contribuenti sono diversi fattori. Alcuni sono inevitabili, a partire dal fatto che il livello dei consumi di luce, acqua e utenze, la produzione di rifiuti o le spese di manutenzione non sono direttamente proporzionali al benessere delle famiglie. Il grosso, però, viene da altro, e nasce prima di tutto dal fatto che i parametri con cui si calcolano le tasse del mattone hanno ormai assunto una distanza siderale dalla realtà dei valori in gioco. Un ruolo di peso negli squilibri è svolto dall'Imu che, come mostra il «decalogo» a pagina 2, ha parecchi ritocchi in lista d'attesa. Finora la politica, che ha preferito affossare la riforma del Catasto perché troppo presa dalle smanie pre-elettorali, non ha dato una gran prova di sé. Gli spazi per migliorare, quindi, non mancano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

