

# Case, mercato ancora giù ma il calo rallenta Befera: avviare subito la riforma del catasto

## LA RILEVAZIONE

**ROMA** Il calo è sempre a due cifre, almeno per le abitazioni. Ma per il mercato immobiliare i dati relativi al primo trimestre di quest'anno evidenziano almeno un rallentamento della caduta rispetto al 2012. I dati sono quelli diffusi ieri dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ora incorporata in quella delle Entrate). La riduzione complessiva delle compravendite è del 13,8 per cento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Le transazioni concluse sono state 94.503 nel settore residenziale: rispetto alle oltre 110 mila del primo trimestre 2012 il calo è del 14,2 per cento. La contrazione è meno marcata nelle Regioni meridionali (-11,8 per cento), più intensa invece al Centro e al Nord (rispettivamente -16,7 e -14,7 per cento). Tra le grandi città i numeri più piccoli sono quelli di Milano e Firenze (-4 e -5 per cento). A Torino e Palermo la discesa è intorno al 10 per cento, mentre a Roma e a Genova la percentuale è leggermente maggiore, circa l'11 per cento.

Il segno è negativo anche nel settore non residenziale, con compravendite in calo del 5,9 per cento per quanto riguarda gli immobili produttivi, del-

l'8,7 nel segmento commerciale e del 9,2 in quello del terziario.

Proprio ieri intervenendo in commissione Finanze del Senato il direttore dell'Agenzia delle Entrate Attilio Befera ha esaminato nel dettaglio la fiscalità degli immobili, soffermandosi in particolare sulla necessità di portare avanti la riforma del catasto, inclusa nel disegno di legge delega sul fisco che nella scorsa legislatura era arrivato ad un passo dall'approvazione.

## TEMPI LUNGHI

Il tema è quanto mai attuale: come ha osservato Befera, l'ineadeguatezza delle rendite catastali è stata messa in luce proprio dall'entrata in vigore dell'Imu, che è stata applicata con moltiplicatori più elevati. Così da una parte la base imponibile dell'imposta si è avvicinata ai valori di mercato, dall'altra però sono state amplificate le iniquità di un sistema che risale al 1939 anche se poi il catasto

edilizio urbano è entrato in vigore nel 1962. Le zone censuarie in base alle quali sono state stabilite le rendite sono troppo ampie e per di più il loro ultimo aggiornamento risale al 1990, oltre vent'anni fa. Ma in quella occasione non ci fu una revisione del classamento delle singole unità immobiliari, piuttosto una semplice rivalutazione delle tariffe. Nel frattempo sono stati avviati tentativi parziali: ad esempio i Comuni hanno avuto la possibilità di ridefinire il classamento in micro-zone del proprio territorio, in connessione con i valori di mercato, ma solo pochi l'hanno sfruttata.

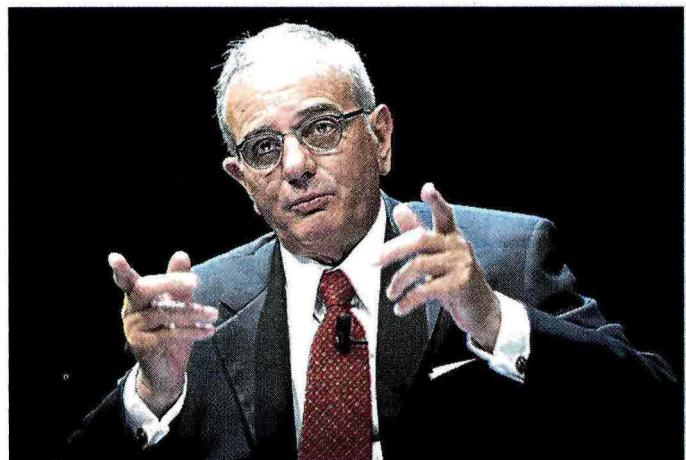
Il risultato è che spesso nelle città i valori sono più alti per le nuove costruzioni in periferia, rispetto agli immobili di pregio del centro storico. Per di più queste valutazioni falsate si riflettono anche nella componente patrimoniale dell'Isee, l'indicatore che regola il diritto a beneficiare delle prestazioni assistenziali.

Il direttore delle Entrate ha un approccio realista. Per completare un percorso di riforma completo servirebbero tempi lunghi, almeno cinque anni. Ma perché parta serve almeno il via con la legge delega.

**L. Ci**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IL DIRETTORE DELLE ENTRATE: L'IMU HA AUMENTATO LE INIQUITÀ MA PER IL RIASSETTO SERVONO 5 ANNI**



Attilio Befera

