

Catasto, la riforma al metro quadrato colpisce case di lusso e seconde abitazioni

Il rinnovo delle rendite, bloccato due anni fa ora ricompare nel Piano spedito a Bruxelles

VALENTINA CONTE

ROMA. Torna la riforma del catasto. Ricacciata nel cassetto a poche ore dal Consiglio dei ministri che doveva approvarla, il 23 giugno del 2015, spunta ora nel Piano nazionale di riforme, inviato a Bruxelles come ogni anno il 10 aprile assieme al Documento di economia e finanza, il Def. Il ripensamento di allora da parte del governo Renzi è il cruccio di oggi dell'esecutivo Gentiloni: la possibile stangata fiscale. Non solo perché passare dai vani ai metri quadri e adeguare gli immobili ai valori medi di mercato può comportare risparmi come pure salassi. Ma anche per l'impatto sul nuovo Isee, l'indice sintetico di reddito e patrimonio che consente di ottenere agevolazioni e sconti, dalle bollette all'asilo. E che è fortemente legato alla casa.

IMPATTI

Due anni fa, furono proprio i numeri pazzeschi dell'Agenzia delle entrate a indurre Palazzo Chigi alla desistenza. Le simulazioni raccontavano di rendite catastali lievitate nonostante lo sconto del 30% introdotto allora per attuare il ricalcolo con il nuovo algoritmo. E a patire erano le

abitazioni economiche e popolari (A3 e A4), specie nei centri storici. A Napoli anche di sei volte. A Roma di quattro. A Venezia di cinque. Una giusta impennata per le magioni con affaccio su Colosseo o Canal Grande, ridicolmente fuori mercato grazie a un catasto vecchio di settant'anni. Meno in periferia. Laddove si balzava da 55 mila a 172 mila euro in media per una casa popolare, un terzo in più. E da 145 mila a 268 mila euro per un'abitazione civile, il 54% extra. Insomma, il criterio base delle nuove norme ovvero la cruciale "invarianza di gettito" - le tasse non aumentano in totale, ma si redistribuiscono: le città pagano più dei paesi, la periferia meno del centro - rischiava di naufragare. Motivo sufficiente per abbandonare una riforma fatta e finita. E per far scadere la delega fiscale (il 27 giugno 2015), di cui il catasto era un decreto attuativo.

OBIETTIVO EQUITÀ

E ora ci risiamo. L'inserimento nel menù delle riforme da spedire a Bruxelles è quasi obbligato. Non c'è anno, dalla famosa lettera della Bce dell'agosto 2011 all'ultimo Country Report di fine febbraio, che l'Europa non chie-

da all'Italia di riformare il catasto. «Progressi limitati», scrivevano un mese fa gli esperti Ue. Se ne è parlato anche al Lingotto, alla presentazione della mozione congressuale di Renzi. «È vero ci stiamo ragionando», conferma Filippo Taddei, consigliere economico dell'ex premier. «Nessun impatto sul gettito. Puntiamo a una maggiore equità: chi paga troppo perché ha una casa sopravvalutata risparmierebbe. Ma chi paga troppo poco e ha seconde e terze case o case di lusso dovrà contribuire di più». Ecco di nuovo il principio di invarianza. In gioco ci sono 50 miliardi, tanto quanto vale il fisco sul mattone, la metà di Imu e Tasi e il resto tra Tari, Irpef, Iva e imposte varie (catasto, trascrizione etc.). Un capitolo da maneggiare con estrema cura. Fatto sta che in questi due anni nulla è stato fatto. Le commissioni censuarie, che pure furono create, mai riunite. Incaricate di rivedere gli estimi, il loro lavoro sarebbe durato almeno un quinquennio. Per le abitazioni basta infatti una valutazione automatica, adeguando i valori Omi già disponibili. Per gli immobili industriali e commerciali, oltre due milioni, no. Occorre una sti-

ma diretta, caso per caso.

RISCHIO STANGATA

Ma c'è anche un altro impatto da considerare, quello sull'Isee. La nuova versione dell'indicatore dà un peso maggiore al mattone: prima si moltiplicava il valore catastale per 105, ora il patrimonio entra per i due terzi moltiplicato per 168. Così, anche scalando il mutuo residuo fino a 50 mila euro lordi, l'Isee rischia di esplodere, come calcola l'ufficio studi della Uil-Servizio Politiche territoriali. Sia per le prime che per le seconde case, collocate in centro come in periferia, popolari o economiche (A2 o A3): dall'85% al 315% extra. La conseguenza è perdere i benefici legati all'Isee: borse di studio, mense, asili nido, buoni libro, tasse universitarie, case di riposo, assistenza domiciliare, sconti in bolletta e per gli abbonamenti di bus o treno a giovani e anziani. E da ultimo anche per ottenere il nuovo assegno di povertà (Ria). Senza poi pensare all'Imu dovuta dai proprietari di seconde e terze case che raddoppia (sulla prima è stata abolita nel 2016). Non penalizzare 35 milioni di abitazioni (e 5 milioni di altri immobili) e i loro 25 milioni di proprietari è dunque davvero una sfida. Epocale quanto la riforma del catasto.

IL RAPPORTO

L'evasione a 110 miliardi l'anno

ROMA. In Italia si evadono tasse e contributi per il valore di 110 miliardi l'anno. Lo attesta il presidente della Commissione per la redazione della "Relazione annuale sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva", Enrico Giovannini, in audizione alla Commissione Bicamerale. Nel 2014 la differenza tra le imposte che si dovrebbero pagare e quelle effettivamente pagate si è allargato a 111,6 miliardi di euro dai 108 miliardi del 2012. Nel triennio 2012-2014 la propensione all'evasione è salita dal 23,6% al 24,8%, ha aggiunto Giovannini, sottolineando che «i settori dove maggiore è l'evasione sono i settori a più bassa crescita di produttività». L'evasione è particolarmente alta per l'Irpef del lavoro autonomo e d'impresa: si attesta infatti al 59%, mentre per il lavoro dipendente la percentuale si abbassa al 4%. Per l'Iva si attesta al 30%.

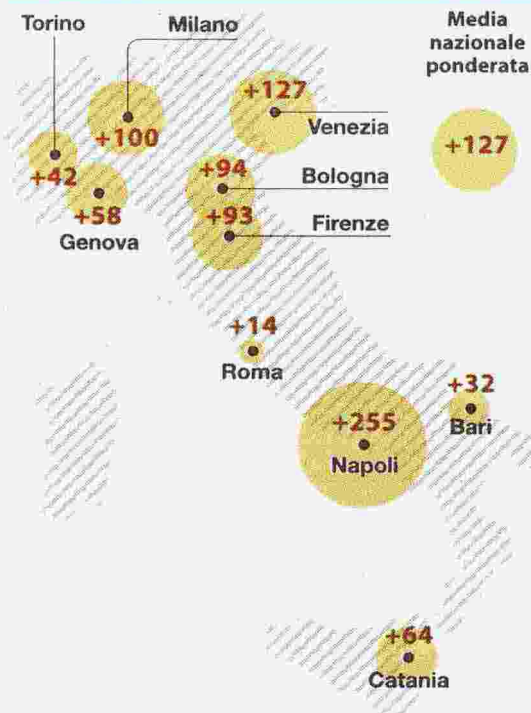
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il nuovo catasto

La variazione %

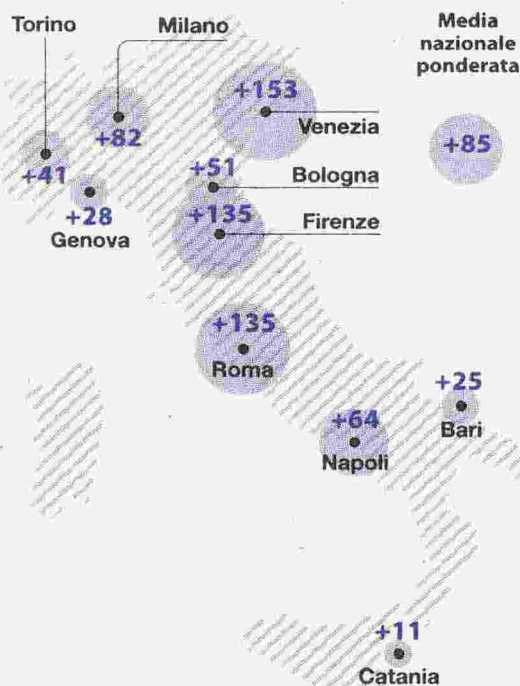
ZONA CENTRALE

Categoria A2



ZONA PERIFERICA

Categoria A2



Effetto sull'ISEE delle nuove rendite catastali

Nucleo familiare con **3** figli,
 abitazione principale (prima casa) in **A/2** (tipo civile) in zona centrale
 6 vani **119** mq. con rendita catastale **1.446** euro e mutuo residuo di **90.000** euro

Rendita catastale attuale (rivalutata per 168)	Ipotesi nuovo valore di mercato	Differenza % valore catastale attuale e futura	Valore ai fini ISEE attuale	Valore ai fini ISEE valori di mercato	Differenza % valore ISEE attuale e futura
242.928 euro	552.209 euro	127,3%	11.057 euro	54.295 euro	315,8%

Nucleo familiare con **1** figlio,
 abitazione principale (prima casa) in **A/3** (tipo economico) in zona periferica
 5 vani **91** mq. con rendita catastale **590** euro e mutuo residuo di **30.000** euro

Rendita catastale attuale (rivalutata per 168)	Ipotesi nuovo valore di mercato	Differenza % valore catastale attuale e futura	Valore ai fini ISEE attuale	Valore ai fini ISEE valori di mercato	Differenza % valore ISEE attuale e futura
99.120 euro	203.152 euro	104,9%	2.216 euro	16.087 euro	625,9%

Effetto sull'IMU seconda casa delle nuove rendite catastali

Seconda casa in **A/3** (tipo economico) in zona centrale 5 vani **91** mq. con rendita catastale **877** euro (per l'IMU si è tenuto conto dell'aliquota media nazionale 9,2 per mille) e mutuo residuo di **20.000** euro

Rendita catastale attuale (rivalutata per 168)	Ipotesi nuovo valore di mercato	IMU attuale (seconda casa)	IMU con nuovo valore di mercato	Differenza % IMU attuale e futura	Valore ai fini ISEE attuale	Valore ai fini ISEE valori di mercato	Differenza % valore ISEE attuale e futura
147.336 euro	373.391 euro	1.355 euro	3.435 euro	153,4%	25.467 euro	70.678 euro	177,5%

Seconda casa abitazione in **A/3** (tipo economico) in zona periferica 5 vani **91** mq. con rendita catastale **590** euro (per l'IMU si è tenuto conto dell'aliquota media nazionale 9,2 per mille) e mutuo residuo di **50.000** euro

Rendita catastale attuale (rivalutata per 168)	Ipotesi nuovo valore di mercato	IMU attuale (seconda casa)	IMU con nuovo valore di mercato	Differenza % IMU attuale e futura	Valore ai fini ISEE attuale	Valore ai fini ISEE valori di mercato	Differenza % valore ISEE attuale e futura
99.120 euro	203.152 euro	912 euro	1.869 euro	104,9%	9.824 euro	30.630 euro	211,8%

Fonte: Elaborazione Uil Servizio Politiche Territoriali