

**GLI IMMOBILI**  
 Svolta sulla casa  
 con rischio-rincari  
 di **Saverio Fossati** • pagina 20

**La tempistica**  
 Gli uffici dell'Agenzia  
 saranno al lavoro **per** quattro anni

**60 milioni**

Sono le unità immobiliari **la** cui rendita  
 va rivista con i nuovi meccanismi

# Catasto, riforma a rischio rincari

Ma l'obiettivo è eliminare le sperequazioni con invarianza di gettito

**Saverio Fossati**

Dal grande riordino del **catasto** ci si aspetta, soprattutto, equità. In questa breve parola sta il senso dell'operazione, che dovrebbe ravvicinare i valori fiscali (dato che istituzionalmente è questo lo scopo del catasto) a quelli di mercato, o quanto meno partire da questi ultimi **per** rielaborare i primi. Eliminando così le sperequazioni tra immobili analoghi ma con valori catastali diversissimi o viceversa.

L'impianto della delega **per** riformare il Catasto prevede che: ■ il valore patrimoniale medio dovrà essere stabilito sulla base del valore di mercato, espresso in metri quadrati e determinato con funzioni statistiche espresse in un algoritmo;

■ **la** rendita catastale (utilizzata attualmente, **per** esempio, ai fini delle imposte sui redditi) andrà determinata con metodologie analoghe a quelle usate **per** il valore ma basata sul valore locativo ed espressa anch'essa in metri quadrati;

■ ai Comuni saranno delegate le funzioni di «revisione degli estimi e del classamento» di cui al Dlgs 112/98;

■ sarà ridefinito il sistema delle commissioni censuarie e delle sanzioni catastali;

■ le Entrate dovranno partecipare all'elaborazione di piani **per** lo scambio d'informazione con i Comuni: l'Agenzia si sostituirà completamente in caso d'inerzia degli enti locali;

■ il contribuente potrà ricorrere in autotutela sull'attribuzione delle nuove rendite.

**La** questione dell'invarianza di gettito, come ha ricordato ieri sul Sole 24 Ore Daniele Capezzone, presidente della commissione Finanze della Camera che molto si è adoperato **per** il varo della delega, rimane comunque centrale. Ma **la** verifica puntuale su tutti i Comuni sarà in realtà compito dei contribuenti, che potranno ri-

levare aumenti delle imposte e confrontarli con il gettito finale al netto dei nuovi accatastamenti e fare ricorso **per** l'annullamento della delibera comunale che fissa aliquote troppo alte.

Tra l'altro, ben presto si verificherà un altro problema: **la** base imponibile aumenterà talmente, in alcuni Comuni, da costringere a una revisione delle aliquote Imu (i limiti minimi di legge che sono, ricordiamo, il **2 per** mil-

## GIOCO DI SQUADRA

Nell'impianto della delega previsto il coinvolgimento dei Comuni e delle Entrate. Sulle rendite il contribuente potrà ricorrere in autotutela

## Il bilancio

### FORZA

Alla fine si potrà dire di avere un catasto con valori locativi e patrimoniali che rispecchiano **la** realtà e questo servirà, oltre che ai contribuenti, i quali dovrebbero vedere eliminate le attuali sperequazioni, anche a una maggiore trasparenza del mercato **immobiliare**

### DEBOLEZZA

Difficile individuare con certezza i tempi di attuazione della riforma, anche perché **la** revisione non potrà partire che dopo l'approvazione dei decreti legislativi. Inoltre, l'invarianza di gettito richiederà molto impegno da parte di tutti perché sia effettiva

**le per** l'abitazione principale, almeno provvisoriamente fuori gioco, e il **4,6 per** mille **per** gli altri immobili). Dunque, se in un Comune, mediamente, **la** base imponibile **per** le seconde case sale del **150 per** cento (come a Bologna), **la** relativa aliquota (il **10,6 per** mille) dovrebbe calare al **7,06 per** mille, cosa impossibile a meno di non abbassare ancora di più le altre aliquote. **Per** non parlare delle varie situazioni nelle quali entrano in scena i limiti di reddito entro i quali viene calcolato il valore catastale (come **per** l'Isee) o, peggio ancora, **la** rendita catastale.

Ma quando avverrà questo? Fra non meno di quattro anni, stando alle stime fatte all'inizio della discussione sulla delega. Anche perché, oltre all'elaborazione degli algoritmi e alla scelta delle case "campione" su cui tararli, esiste ancora **la** questione delle mappe catastali mancanti (3-4 milioni). In teoria sarebbe il contribuente a dover sistemare le cose, fornendo **la** planimetria al momento in cui gli arriva una rendita provvisoria. In caso contrario le cose andrebbero **per** le lunghe, con accessi diretti e considerevole perdita di tempo e di denaro.

È positivo il giudizio di Confedilizia sulla riforma del catasto prevista nella legge delega. «Va riconosciuto ai Presidenti delle Commissioni Finanze, Capezzone e Marino - scrive il presidente Corrado Sforza Fogliani - di essersi impegnati sugli aspetti della trasparenza e della partecipazione dei cittadini e quindi **per** assicurare un costruttivo contraddittorio fra le parti sociali interessate. Lo stesso modo di procedere, ne siamo certi, vorrà seguire l'agenzia delle Entrate/Territorio sia in sede nazionale, sia locale così che possa nascere un Catasto partecipato».

Ha collaborato Antonio Iovine

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I possibili effetti sulle rendite

Cosa potrebbe succedere con l'applicazione del nuovo sistema di calcolo di valore e rendite. **Valori in euro**

Città	Nuovo valore patrimoniale	Base imponibile Imu Attuale	Differenza % Valore patrimoniale	Rendita attuale	Nuova rendita	Differenza percentuale rendita
Bari	212.000	104.118	104%	620	4.969	702%
Bologna	270.000	151.838	78%	904	7.098	685%
Cagliari	153.000	54.228	182%	323	3.904	1.109%
Firenze	255.000	145.331	75%	865	6.388	638%
Genova	211.000	93.272	126%	555	5.678	923%
Roma	291.000	151.838	92%	904	8.518	842%
Milano	275.000	140.993	95%	839	4.259	407%
Napoli	282.000	130.147	117%	775	7.098	816%
Torino	232.000	136.654	70%	813	4.614	467%
Palermo	164.000	65.074	152%	387	3.549	816%
Trieste	155.000	108.456	43%	646	4.259	560%
Verona	173.000	106.287	63%	633	4.614	629%

Nota: Gli immobili sono di 91 metri quadrati, corrispondenti mediamente a 5 vani catastali, attualmente inseriti nella categoria catastale A3, classe media-alta, in buono stato, edificati meno di 20 anni fa e localizzati nel semicentro cittadino. Il nuovo valore patrimoniale è calcolato nell'ipotesi che gli estimi catastali saranno allineati al 100% del valore di mercato. Questo è stato desunto dalle quotazioni riferite al 2° semestre 2012 individuate nell'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi), per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" (80% valore massimo). La nuova rendita catastale è calcolata utilizzando il valore locativo Omi detraendo il 35% per spese conservazione, manutenzione, amministrazione, eccetera a carico della proprietà.

### COME SI FA OGGI

#### Dalla tariffa al vano

Il sistema in vigore oggi funziona così: date determinate caratteristiche intrinseche (come quelle costruttive) ed estrinseche (come la presenza di servizi) l'immobile viene inquadrato all'interno di una certa categoria e classe catastale. Si moltiplica, poi, la tariffa d'estimo corrispondente a quella categoria e classe per il numero di «vani» (cioè una stanza di misura variabile a seconda della provincia o del comune). Il risultato di "tariffa x vani" è la rendita catastale

### DOPO LA RIFORMA

#### L'algoritmo

Per prima cosa si individuano le microzone, piccole porzioni di territorio comunale con caratteristiche omogenee. Poi, nell'ambito delle microzone e per ogni tipologia immobiliare (abitazioni, negozi, eccetera), si troverà il «valore medio di mercato». A questo si applicheranno dei coefficienti correttivi relativi a ubicazione, epoca di costruzione, grado di finitura, eccetera. Questi coefficienti funzioneranno sulla base di un algoritmo che alla fine definirà il valore unitario del metro quadrato

### IL METRO QUADRATO

#### Le nuove misure

La superficie catastale è determinata per legge. In base al Dpr 138/98, per la superficie catastale delle unità a destinazione ordinaria si calcolano i muri interni e perimetrali esterni per intero fino a uno spessore di 50 cm e i muri in comunione al 50% fino a uno spessore di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori di altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo. Scale, rampe, ascensori interni si computano in base alla loro proiezione orizzontale