

Nuovo catasto, sconti anti-errori

Cristiano Dell'Oste e Saverio Fossati » pagina 2

Il nuovo Fisco

IL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI

L'accelerazione

Il testo del decreto potrebbe essere presentato al Governo entro i 30 giorni successivi. A questo punto, se la partita è stata ben giocata, il decreto potrebbe passare l'ultimo step e uscire rapidamente sulla «Gazzetta Ufficiale» idealmente entro metà aprile. Dal 1° maggio, quindi, con l'entrata in vigore, potrebbero partire i lavori.

L'obiettivo

In primavera l'avvio dei lavori: in campo Entrate, Comuni, professionisti e proprietari

Nuovo catasto, sconto anti-errori

Per le abitazioni rendite e valori ridotti del 30% per neutralizzare l'effetto statistiche

**Cristiano Dell'Oste
Saverio Fossati**

La lunga marcia della riforma del catasto sta per iniziare. In avvio, con ritmi piuttosto accelerati per non perdere il treno della delega, poi con una scansione più diluita nei cinque anni previsti. Alla fine dei quali le decine di milioni di proprietari immobiliari riceveranno nuovi valori e rendite che - nelle intenzioni dei tecnici dell'agenzia delle Entrate che hanno elaborato il piano - non saranno mai superiori ai prezzi e ai canoni di mercato, grazie agli abbattimenti forfettari del 30% per le case e del 20% per gli altri immobili.

La prima tappa si sta giocando un po' sul filo di lana, con il decreto che potrebbe essere presentato in bozza alla mini bicamerale "informale" già la settimana prossima. Così il 20 febbraio un testo già condiviso con i parlamentari - almeno a grandi linee - potrebbe essere approvato dal Consiglio dei ministri e passare

subito all'esame ufficiale delle commissioni Finanze della Camera e del Senato, per tornare al Governo entro i 30 giorni successivi. A questo punto, se la partita è stata ben giocata, il decreto potrebbe passare l'ultimo step e uscire rapidamente sulla «Gazzetta Ufficiale» idealmente entro metà aprile. Dal 1° maggio, quindi, con l'entrata in vigore, potrebbero partire i lavori.

Si comincia con i compiti e le strategie da definire con i Comuni. Ma verranno anche coinvolti i proprietari, cui verrà chiesto di fornire i dati mancanti in via telematica. Contemporaneamente l'Agenzia valuterà come realizzare la collaborazione con i professionisti.

Visto che il problema di fondo è la raccolta di dati sui prezzi e le caratteristiche degli immobili, l'Agenzia dovrà valutare in che modo professionisti e Comuni possano arricchire la base dati disponibile, che raccoglie le risultanze di compravendite e contratti di locazione registrati nel triennio 2012-2014. Solo dopo

aver sciolto questo nodo l'Agenzia potrà definire l'altro punto centrale: i confini degli ambiti territoriali.

Il sistema funzionerà così: una volta ricavato da rogiti e locazioni un certo numero minimo di immobili-campione per ogni categoria ordinaria e per ogni zona, si applicheranno a quel valore-tipo ottenuto, per ciascun edificio, quelle "funzioni catastali" statistiche (che le commissioni censuarie locali dovranno validare entro 60 giorni) nelle quali inserire le specificità di quella unità (come affaccio, piano, stato di conservazione e così via). Il risultato, a grandi linee, sarà il valore catastale al metro quadrato, che verrà poi moltiplicato per la superficie della singola unità immobiliare dell'edificio.

Quanto alle planimetrie mancanti o inadatte, se i Comuni e i singoli volenterosi proprietari non avranno fornito la metratura scatterà un semplice sistema di trasformazione dei vani in metri quadrati. Per esempio, per tutte le abitazioni attualmente inseri-

te nella categoria A/2 (civile) un vano corrisponderà a 21 metri quadrati mentre per la A/3 l'equivalenza è a 20 metri quadrati.

Alla fine i valori così determinati subiranno (sempre parlando di categorie "ordinarie", cioè abitazioni, uffici, negozi e pertinenze) un taglio del 30%, che dovrebbe eliminare alla radice il rischio, derivante dall'applicazione di funzioni statistiche che comportano pur sempre un qualche grado di approssimazione, di vedersi attribuire un valore superiore a quello di mercato. Questo, tuttavia, non esclude che - per evitare penalizzazioni - si finisca per premiare qualche proprietario attribuendogli un valore fiscale sensibilmente più basso di quello di mercato.

Per le unità immobiliari "speciali" - cioè capannoni, impianti, cliniche e così via - il discorso è più impegnativo: il valore verrà attribuito a "stima diretta", e sarà soprattutto in questa fase che la collaborazione dei professionisti sarà indispensabile. Il valore subirà poi un abbattimento del 20% e questo sarà il dato comunicato poi ai proprietari.



Le categorie

Il quadro delle nuove categorie catastali ipotizzate dalla riforma e il metodo per il calcolo dei nuovi valori patrimoniali. Sotto la denominazione di ogni categoria sono riportati alcuni esempi

UNITÀ A DESTINAZIONE ORDINARIA



O/1 Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui
Palazzina di tre piani. Condominio con 100 alloggi



O/3 Abitazioni tipiche dei luoghi
Trullo, baita, maso o edificio tipico di una certa zona



O/5 Cantine, soffitte e simili
Soffitta nel sottotetto di un palazzo. Locale caldaia seminterrato



O/7 Negozi, laboratori artigiani e simili
Barbieri. Panetteria. Bar. Sportello bancario. Agenzia assicurativa



O/2 Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari, isolati o a schiera
Villetta a schiera. Casa monofamiliare



O/4 Uffici, studi e laboratori professionali
Studio medico al piano rialzato di un condominio



O/6 Posti auto coperti, scoperti su aree private, locali per rimesse veicoli
Garage collettivo seminterrato di un palazzo. Box auto singolo



O/8 Magazzini, locali da deposito e tettoie
Piccolo magazzino aperto per il deposito merci



UNITÀ A DESTINAZIONE SPECIALE



S/1 Immobili per la produzione e trasformaz. di energia
Centrale fotovoltaica o termica compresi uffici, magazzini e officine



S/7 Immobili per attività commerciali
Negozio, centro commerciale o fieristico



S/13 Immobili militari, per la P.s., istituti di pena
Caserma per Forze armate o dei vigili del fuoco. Istituto penitenziario.



S/2 Immobili per l'attività estrattiva
Salina, comprese le aree accessorie e i magazzini



S/8 Immobili per l'istruzione
Scuola. Collegio. Istituto universitario



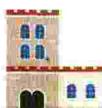
S/14 Immobili strumentali all'agricoltura
Allevamento animali. Silos per il grano



S/3 Immobili per l'industria manifatturiera
Capannone industriale per la lavorazione del legno



S/9 Immobili per servizi di alloggio
Albergo. Area per campeggio. Casa dello studente



S/15 Unità residenziali e non residenziali con caratteristiche particolari
Dimora storica. Castello. Convento. Biblioteca



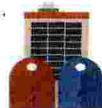
S/4 Immobili per la logistica
Magazzino e area scoperta per il deposito dei container



S/10 Immobili per attività artistiche, creative e di intrattenimento
Teatro. Cinema. Discoteca. Stabilimento balneare. Parco a tema



S/16 Costruzioni sospese o galleggianti ancorate al suolo
House-boat ancorata



S/5 Immobili e impianti ambientali
Discarica per lo smaltimento dei rifiuti urbani



S/11 Immobili per uso sportivo, porti, aeroporti turistici
Palestra. Piscina. Impianto di risalita



S/17 Ripetitori audiovideo, telefonia e dati
Centro di trasmissione



S/6 Immobili per attività direzionali
Centro direzionale. Sedi di banche adatte per la funzione



S/12 Immobili per sanità e assistenza
Ospedale. Ricovero per anziani. Centro termale



S/18 Immobili speciali di interesse pubblico
Stazione di trasporto

COME SI ARRIVA AI NUOVI VALORI

Unità a destinazione ordinaria

La procedure base

Il valore patrimoniale viene determinato con l'uso di formule matematiche (funzioni statistiche) che esprimono la relazione tra:
• il valore medio ordinario di mercato rilevato nell'ambito territoriale di riferimento per quel tipo di immobile
• le caratteristiche delle unità immobiliari (es. zona, superficie, manutenzione, piano, affaccio, ascensore)

La rendita viene determinata con formule matematiche (funzioni statistiche) che esprimono la relazione tra il reddito medio ordinario di mercato e le caratteristiche delle unità

Il valore patrimoniale e la rendita sono abbattuti del 30%

Le alternative

Se non è possibile determinare le funzioni statistiche, il valore patrimoniale viene determinato con stima diretta

Se non c'è un mercato delle locazioni consolidato, la rendita viene determinata applicando un saggio di redditività media al valore patrimoniale

Unità a destinazione speciale

La procedure base

Il valore patrimoniale viene determinato tramite stima diretta, applicando metodi standardizzati e parametri di consistenza specifici per ogni categoria catastale

La stima diretta è effettuata con riferimento ai valori di mercato per le unità per cui sono disponibili sul territorio di mercato dati di mercato sufficienti

La rendita è sempre determinata applicando saggi di redditività media

Il valore patrimoniale e la rendita sono abbattuti del 20%

Le alternative

Quando mancano sul territorio nazionale dati di mercato sufficienti, il valore patrimoniale è determinato usando:

- il criterio del costo, per gli immobili a carattere prevalentemente strumentale
- il criterio reddituale, per gli immobili per i quali la redditività è l'aspetto prevalente

In entrambi i casi saranno definiti proutari, di norma regionali, da approvare con provvedimento del direttore delle Entrate