

Il fisco che cambia

GLI IMMOBILI

La data-obiettivo del Governo

Per il decreto delegato con i criteri estimativi è stato annunciato il varo entro il 20 febbraio

Clausola anti-imprecisioni

I valori patrimoniali saranno ridotti di una percentuale per eliminare gli errori

Dal web ai sopralluoghi il nuovo catasto cerca i dati

La discussione sulle linee guida al via già in settimana

Cristiano Dell'Oste
Valentina Maglione

La riforma del catasto ha una prima data-obiettivo: venerdì 20 febbraio, termine entro cui il decreto legislativo con i criteri estimativi è atteso in Consiglio dei ministri per il via libera preliminare. Già da questa settimana, intanto, potrebbe iniziare la discussione parlamentare informale alla "bicameralina" sulle linee guida della riforma. Il testo vero e proprio del decreto - invece - per ora è all'ufficio legislativo del ministero dell'Economia, dopo che le Entrate hanno completato la stesura tecnica.

Qualcosa della riforma si sa già, dopo il confronto di venerdì scorso tra i dirigenti dell'Agenzia e i responsabili del coordinamento guidato da Confedilizia.

Il nuovo catasto distinguerà gli immobili in due macro-categorie. Quelli a "destinazione ordinaria" - case, negozi, uffici e pertinenze - il cui valore patrimoniale, basato sempre sui metri quadrati (e non più sull'attuale sistema dei vani), dovrà essere stimato principalmente usando un algoritmo che considera le caratteristiche e la collocazione geografica. E quelli "a destinazione speciale", il cui valore andrà invece stimato in modo diretto.

Proprio sulla valutazione degli immobili "ordinari" nelle scorse settimane sono trapelate le difficoltà per alcuni ambiti territoriali dove ci sono state poche compravendite. L'idea iniziale era infatti quella di partire dai valori contenuti negli atti notarili nel triennio 2011-2013. Ma, a causa del crollo del mercato, in più di cinquemila Comuni ci sono state meno di 100 transazioni. Di qui il piano di allargare il confronto ad altre zone omogenee per caratteristiche e valori di mercato, attingendo inol-

tre ai prezzi risultanti dalle aste giudiziarie. Il triennio esaminato sarà il 2012-2014.

I geometri si sono detti disponibile a un'operazione a tappeto di rilevazione sul campo, e di certo nel decreto ci sarà un riferimento a possibili convenzioni con i professionisti (lo prevede anche la delega). Pare decisamente improbabile, però, visitare "fisicamente" tutti gli immobili. Non a caso nei piani delle Entrate ci sono anche sopralluoghi "virtuali" da effettuare usando fotografie aeree (ortofoto) e servizi online come Street View.

Un'altra opzione è chiedere le informazioni direttamente a proprietari e amministratori di condominio, e anche questo punto dovrebbe apparire nel decreto, anche se i dettagli saranno affidati a un futuro provvedimento attuativo.

Di certo, l'uso delle funzioni statistiche contempla un margine d'errore. Ragione per cui tutti i valori - compresi quelli da stima diretta - saranno abbattuti di una certa percentuale per "neutralizzare" eventuali imprecisioni. La quota non è ancora fissata, ma potrebbe aggirarsi nell'ordine del 20 per cento.

In attesa di conoscere i dettagli, la discussione potrebbe iniziare già questa settimana. Domani il viceministro all'Economia, Luigi Casero, tornerà al Senato in commissione Finanze per terminare l'audizione iniziata giovedì e poi dovrebbe fare un passaggio anche alla Camera. Subito dopo i presidenti delle commissioni dei due rami del Parlamento, Mauro Marino (Pd) al Senato e Daniele Capezzone (Fi) alla Camera, potrebbero organizzare i lavori della "bicameralina", presieduta da entrambi e incaricata di esaminare, prima della discussione formale presso le due commissioni, i criteri ispira-

COMMISSIONI CENSUARIE

Ripescati i periti agrari

Le commissioni censuarie recuperano all'ultimo i periti agrari. Le bozze di decreto legislativo circolate tra giugno e ottobre dell'anno scorso tra Consiglio dei ministri e commissioni parlamentari non includevano questi professionisti - accanto a ingegneri e architetti, geometri e periti edili, dottori agronomi e agrotecnici - tra i potenziali componenti delle commissioni locali che dovranno collaborare - tra l'altro - alle operazioni di revisione e conservazione del catasto terreni e del catasto urbano. E questo anche se tra le competenze dichiarate dai periti agrari sul proprio sito internet ci siano «i lavori catastali, topografici, cartografici e tipi di frazionamento, inerenti le piccole e medie aziende e relativi sia al catasto terreni sia al catasto urbano». Un'esclusione probabilmente non voluta, anche perché già le prime bozze del decreto prevedevano che i periti agrari facessero parte della commissione censuaria centrale. A segnalare per primo la mancanza è stato, a ottobre, il presidente della commissione Finanze del Senato, Mauro Marino (Pd), come risulta dagli atti parlamentari. Da qui l'integrazione del Consiglio dei ministri, arrivata solo in sede di approvazione definitiva, e poi confluita nel testo in Gazzetta Ufficiale. Stavolta, insomma, non è stata una "manina".

tori della riforma.

Così il Governo potrebbe valutare se intervenire già prima dell'esame formale del testo. «Dalle categorie - afferma Marino - sono arrivati suggerimenti molto interessanti nelle scorse settimane. Vedremo a breve se sono stati recepiti. Se così non fosse, creeremo le condizioni perché il Governo senta le proposte». In Parlamento ci sarà quindi spazio per le indagini conoscitive, che coinvolgeranno gli stakeholder, dai professionisti alle associazioni, così come già accaduto durante l'esame del decreto sulle commissioni censuarie (Dlgs 198/2014). In quell'occasione il metodo del confronto aveva scatenato qualche malumore, ma ora Marino conta sulla «disponibilità del Governo».

A oggi le categorie non nascondono la loro perplessità. A partire da Confedilizia: il presidente Corrado Sforza Fogliani, uscito dall'incontro di venerdì scorso con l'agenzia delle Entrate, lo ha definito «abbastanza deludente e particolarmente preoccupante». Al di là dei dettagli tecnici, c'è il forte timore di rincari d'imposta.

Chiede più concertazione l'Ancci: il sindaco di Ascoli Piceno e delegato dell'associazione per la fiscalità locale, Guido Castelli, spiega che «è fondamentale studiare insieme questa riforma per attuarla al meglio ed evitare che esploda il contenzioso». Per Castelli occorre prima di tutto sciogliere il nodo dell'invarianza di gettito, anche studiando un fondo perequativo. Inoltre, va valorizzata l'esperienza maturata da alcuni Comuni nella revisione del loro sistema catastale e organizzare le verifiche sugli immobili, anche attingendo alle risorse stanziata dalla legge di stabilità del 2014 (40 milioni l'anno dal 2015 al 2019).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I fronti aperti

LE COMPRAVENDITE



Complice il calo del mercato, in molte delle zone Omi che saranno usate per la riforma del catasto ci sono state poche compravendite (o nessuna) nel triennio di osservazione 2012-2014. Il

rimedio proposto dall'Agenzia è "allargare" l'area di osservazione ad altre zone omogenee per valori. Oltre agli acquisti, saranno rilevati anche i prezzi delle aste giudiziarie

LE CARATTERISTICHE



Per le unità a destinazione ordinaria (case, negozi, uffici, pertinenze) bisogna stabilire dove e come reperire i dati con cui "alimentare" gli algoritmi che calcoleranno rendite e valori. Nei

piani dell'Agenzia, non tutti gli immobili saranno visionati sul campo: i dati saranno tratti anche dalle planimetrie, dai rogiti, da ortofoto aeree, da *Street view* e interpellando i proprietari

I FABBRICATI INDUSTRIALI



Per gli immobili a destinazione speciale - compresi i fabbricati industriali - si procederà per stima diretta, quindi individuando il valore per ogni singola unità immobiliare.

Nell'ambito delle stime l'Agenzia intende utilizzare anche il criterio del costo di costruzione, appoggiandosi tra l'altro a prontuari di norma su base regionale

GLI IMMOBILI STORICI



La rendita e il valore patrimoniale dei castelli saranno calcolati per stima diretta. Per gli altri immobili vincolati secondo il Codice dei beni culturali, l'Agenzia ha studiato un

meccanismo con due opzioni: la stima diretta, per le unità con caratteristiche particolari, e l'utilizzo di funzioni statistiche, per gli immobili che rientrano in tipologie più standardizzate

L'INVARIANZA DI GETTITO



L'invarianza di gettito non riguarda il processo di riforma del catasto, ma il modo in cui i nuovi valori saranno utilizzati a livello fiscale. L'obiettivo fissato dalla legge delega è quella di una

stabilità del carico fiscale. I tecnici delle Entrate intendono questo parametro a livello nazionale, mentre secondo la proprietà **edilizia** il limite dovrebbe essere definito su base comunale