

RIFORME A METÀ

**Il nuovo catasto
non tocca le tasse
(e non è un bene)**

◻ MASLENNIKOV A PAG. 13

TASSE SULLA CASA *Adeguare le aliquote sarebbe un primo passo: per correggere un sistema che premia i ricchi delle Ztl si dovrebbe riequilibrare pure il prelievo (ma Draghi lo esclude)*

La riforma del catasto non avrà effetti fiscali. E non è un bene

» **Mikhail Maslennikov**

L'iter parlamentare della delega fiscale - interrotto dalla levata di scudi di Lega e Forza Italia sulla riforma del catasto e sulla revisione dei regimi cedolari - dovrebbe riprendere a breve con un'intesa raggiunta sui "nodi della discordia" tra governo e partiti della maggioranza. La bagarre politica e le indebite strumentalizzazioni intorno al tema della revisione delle rendite catastali necessitano più di un chiarimento.

UNA PREMessa: la riforma del catasto, proposta dal governo, e la rivisitazione delle imposte immobiliari costituiscono due argomenti distinti. La necessità di riformare il catasto è riconducibile al fatto che le attuali rendite catastali - che dovrebbero rispecchiare il canone d'affitto che il proprietario di un immobile riceverebbe in caso di locazione della sua abitazione - sono sottostimate, costituendo, in media, appena il 10-15% dell'affitto "imputato". Non solo. L'attuale catasto, in assenza di revisioni, cristallizzerebbe perpetuamente palesi iniquità orizzontali e verticali: piccoli appartamenti, accatastati più di recente e situati nelle **periferie** di grandi centri urbani, hanno talvolta rendite catastali superiori a

quelle di immobili più grandi, accatastati da più tempo e ubicati nei centri storici. D'altro canto appartamenti aventi lo stesso pregio, situati nello stesso stabile, risultano talora appartenere a categorie catastali diverse. Tali sperequazioni già oggi creano disparità nell'imposizione immobiliare e negli importi dei trasferimenti pubblici, come l'assegno unico per figli, disegnati sulla base dell'Isee.

L'intesa tra maggioranza e governo consentirebbe un primo passo nella direzione giusta, aggiornando le rendite catastali ai valori dei contratti di locazione registrati. Per farlo l'Agenzia delle Entrate avrebbe un potere di intervento maggiore rispetto al recente passato quando i riclassamenti e le revisioni catastali erano preceduti da una richiesta dei Comuni. Operazione mai decollata - appena 17 comuni su 8.000 si sono attivati - in parte per il "costo politico", in parte per timore del contenzioso.

L'intervento è giusto e dovuto, ma ha un respiro corto. Le rendite attualizzate correggerebbero le iniquità sulla carta, ma non avrebbero effetti fiscali immediati: la revisione dell'imposizione immobiliare (con l'uso di nuove rendite o il ricorso ai valori di mercato degli immobili, cui l'intesa assegna un ruolo di mera testimonianza) esula formalmente, sin dall'approvazione della delega in Cdm a ottobre, dalle in-

tenzioni dell'esecutivo.

La riforma del fisco immobiliare è invece una dote che il governo lascia al futuro legislatore, a partire da un catasto aggiornato. L'aumento delle "tasse sulla casa", paventato da Lega e Forza Italia, oggi non c'è, così come è piuttosto evidente che un futuro intervento riformatore dovrebbe prevedere, anche a valori catastali rivisti, un abbassamento delle aliquote impositive. Se tale intervento si muovesse nell'ottica della parità di gettito, avrebbe invece effetti redistributivi tra Comuni e contribuenti.

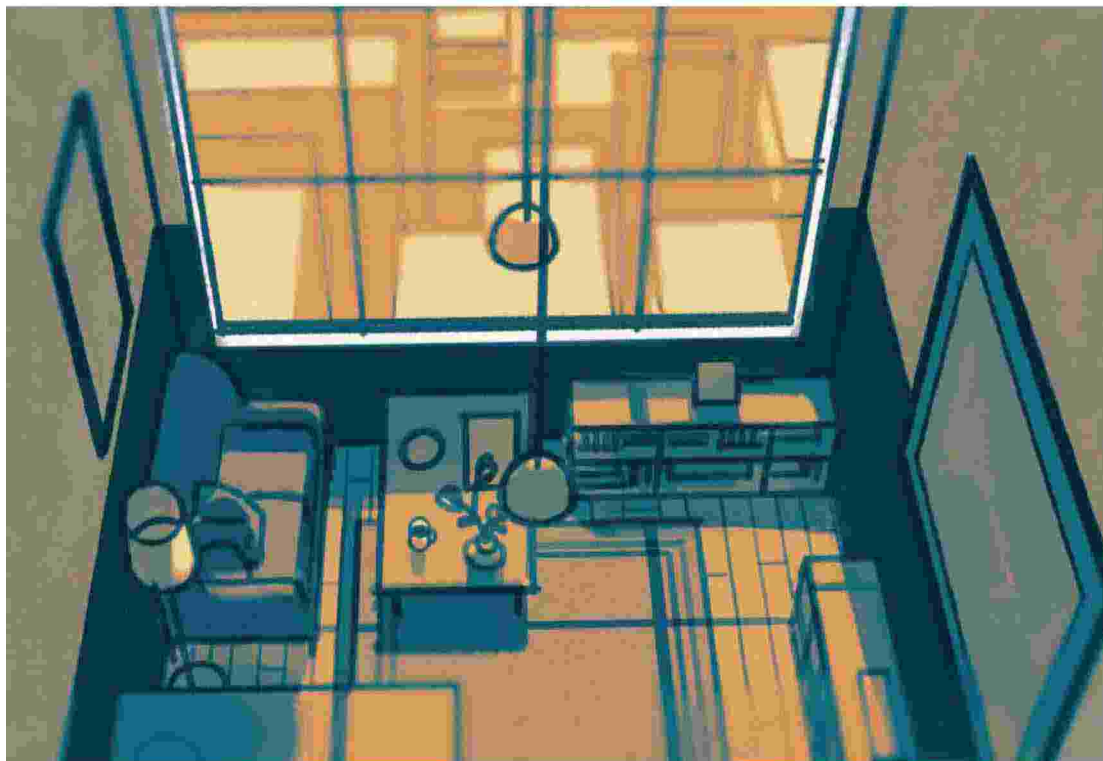
Un aspetto che non dovrebbe frenare mai una riforma: se per qualcuno essa risultasse in un aggravio impositivo è forse perché è stato avvantaggiato in precedenza. Per la stessa ragione qualcun altro pagherebbe di meno, invertendo l'attuale "redistribuzione alla rovescia" che vede cittadini più poveri che abitano nelle **periferie** versare imposte immobiliari maggiori rispetto a chi ha più reddito e vive in centro. Il gettito immobiliare potrebbe anche aumentare, compensato da sgravi impositivi su altre imposte. Servirebbe una seria riflessione sulla ricomposizione complessiva del prelievo in Italia, questione tanto dirimente quanto elusa dalla delega. Le contestazioni di Lega e FI appaiono oggi strumentali. Appena

due anni fa, a conclusione dell'indagine conoscitiva per una riforma della fiscalità immobiliare che prevedeva una riforma del catasto, il presidente della Commissione di vigilanza parlamentare sull'Anagrafe Tributaria, Ugo Parolo (Lega), commentando il documento conclusivo, approvato all'u-

nanimità, ribadiva l'importanza della riforma per recuperare l'equità del prelievo. Richiamava anche il bisogno di un'adeguata comunicazione istituzionale per far comprendere ai cittadini - che avrebbero visto modificata la propria tassazione - la visione d'insieme dell'intervento. Carlo Giacometto (FI) non esprimeva contrarietà, ma apprez-

zamento per il lavoro svolto, prodromico per una buona riforma. Questo due anni fa, oggi invece l'agognata equità è caduta nel dimenticatoio, l'adeguata comunicazione istituzionale ha lasciato spazio a roboanti invettive e l'azione politica di molti partiti è sempre più orientata alla prossima tornata elettorale e sempre meno al futuro.

**policy advisor di Oxfam Italia*



L'ACCORDO CHE RINVIATA TUTTO AL 2026

L'ENNESIMO restyling al riforma del Catasto, ottenuto dall'accordo di maggioranza e ancorata alla delega fiscale, prevede l'introduzione di nuove misure per aggiornare le cosiddette rendite catastali ma solo dal 2026, specificando che i valori aggiornati non avranno legami con l'andamento dei prezzi di mercato mentre consentirà solo di consultare dall'archivio del singolo immobile i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare (Omi) che fotografano i prezzi divisi per zone. Quello che arriverà sarà una nuova caccia alle case fantasma

IL DOPO A PARITÀ DI GETTITO, EFFETTI REDISTRIBUTIVI TRA COMUNI E CITTADINI

