

Dalle difformità su case, uffici e terreni nasce il tesoretto per ridurre le tasse

IL FOCUS

ROMA L'ultima stima ufficiale del ministero dell'Economia risale al 2013 e fa una certa impressione: in tutta Italia, 8 anni fa, gli 007 del fisco avevano scovato 2,2 milioni di "particelle" di terreni sui quali sorgevano manufatti (case, uffici, negozi, capannoni, magazzini e altro) non presenti nelle banche dati catastali. In una parola: "fantasmi" sconosciuti allo Stato. Fonti dell'Agenzia del Territorio spiegano che le cose non sono poi cambiate molto rispetto a quel periodo. Perché è vero che una buona parte dei proprietari degli immobili fantasma, nel frattempo, ha regolarizzato la sua posizione col catasto (versando circa 400 milioni di euro nelle casse comunali) e affrontando anche la relativa procedura di sanatoria. Ma nella caccia ai furbetti del matto-

ne lo Stato appare come quel tizio che cerca di svuotare il mare con un cucchiaino. L'ultima edizione disponibile delle statistiche catastali (2021) delle Entrate, infatti, calcola 1,2 milioni di immobili fantasma. Anche perché, appunto, l'abusivismo sulle nuove edificazioni marcia senza tregua: secondo l'Istat, nel 2020, su 100 case che sorgono, quelle abusive sono 6,1 al Nord, 17,8 al Centro, 45,6 al Sud. E nella media nazionale rappresentano il 17,7%. Come a dire che ogni 5 opere nuove, almeno una viene tirata su con qualche forma di irregolarità. E questo senza contare i terreni edificabili classificati come agricoli.

IL CENSIMENTO

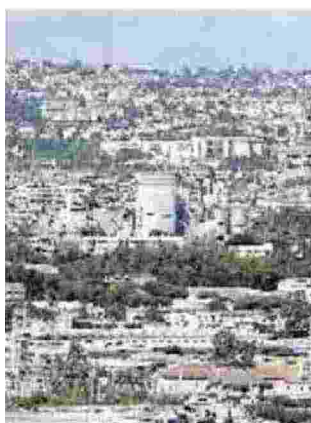
Alcuni anni fa il comune di Roma, soprattutto grazie all'uso di droni, fece una indagine approfondita dalla quale emerse che

a Roma e provincia immobili gli immobili "fantasma" erano 68 mila. Non certo un primato, visto che a Salerno e Palermo le stime sono ben superiori. Ma la cosa, comunque, colpisce. E poi c'è il problema irrisolto degli immobili dei quali, ormai, non si conosce più il reale valore di mercato. E questo perché le abitazioni sono suddivise in categorie e classi che riflettono ancora la situazione di quando la rendita è stata attribuita, senza tenere conto di eventuali migliorie avvenute nel tempo. Basti pensare che 3,5 milioni di edifici residenziali tuttora esistenti sono stati costruiti prima del 1940 e la maggior parte, ovviamente, ha subito importanti opere di **riqualificazione**. Tanto per dare un'idea, attualmente sono solo 70 mila gli immobili di lusso, lo 0,2% del totale, una percentuale che non appa-

re molto veritiera. Avere una casa di prestigio significa pagare l'Imu anche se è prima casa, e quando si compra pagare un'imposta del 9% invece del 2. Occorre a questo proposito ricordare che il numero complessivo di immobili nel nostro paese è di circa 64,4 milioni di unità, di cui 57,1 milioni di proprietà di persone fisiche. Gli immobili del gruppo catastale A (le abitazioni comunemente intese), esclusi gli uffici, sono 34,9 milioni, di cui 32,2 milioni di proprietà di persone fisiche. E con questi dati, stupisce che il gettito complessivo da immobili (40 miliardi di euro), che tiene conto di Iva, cedolare secca, imposta di registro e di bollo ed altro, sia piuttosto basso rispetto al volume delle tasse versate dai contribuenti italiani (800 miliardi).

Michele Di Branco

© RIPRODUZIONE RISERVATA



In Italia gli immobili censiti sono 64,4 milioni

SECONDO I DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO SAREBBERO 1,2 MILIONI GLI IMMOBILI SCONOSCIUTI AL FISCO

SOLO 70MILA UNITÀ RISULTANO ESSERE DI LUSSO UN DATO CHE SECONDO I TECNICI È SOTTOSTIMATO

