

IMMOBILIARE

Catasto: tutte le distorsioni del sistema attuale Riforma, voto oggi

Uno squilibrio che nei casi più estremi arriva al 90%: è questa la "lotteria" del Catasto che attribuisce al 5% degli immobili italiani un valore di mercato pari o inferiore a quello catastale, mentre un altro 5% vale sul mercato 8-10 volte di più rispetto agli estimi. Ecco la fotografia di tutte le distorsioni che la riforma vuole correggere. — a pag. 12

Gianni Trovati

ROMA

Il Catasto è bellissimo. Ritoccarlo sarebbe un vero peccato. Soprattutto per i proprietari di circa un quarto delle case italiane, trattati con i giusti bianchi da un fisco che attribuisce ai loro immobili un valore medio pari al 26% di quello riconosciuto dal mercato. Il sistema è invece assai meno attraente agli occhi dei proprietari di un altro quarto delle case, per le quali il valore prodotto da estimi e rendite arriva al 62,5% di quello delle compravendite. Per questo secondo gruppo, infatti, l'aliquota implicita (imposta da pagare su valore reale del bene) che si applica fuori dalle abitazioni principali pesa 2,4 volte di più di quella chiesta al primo gruppo. Rispetto alla media nazionale, in cui il valore catastale si attesta al 34,5% di quello reale, i fortunati hanno un conto effettivo alleggerito del 24%, agli sfortunati ne arriva invece uno appesantito dell'81%. Ma la realtà dei singoli contribuenti è ancora più complessa di quella fotografata dalle medie: perché circa il 5% degli immobili italiani ha un valore reale pari o inferiore a quello catastale, mentre un gruppo analogo viaggia sul mercato a livelli fra 8 e 10 volte superiori rispetto ai numeri scritti in Catasto. Nel mondo reale, quindi, l'aliquota implicita del gruppo di testa pesa anche il 90% in meno di quella chiesta a chi sta in fondo a questa caotica gerarchia catastale. Il problema è tutto qui. Lo ha ricordato a ottobre l'Ufficio parlamentare di Bilancio, quando in un'audizione

Alla lotteria del Catasto gli immobili quotati un terzo del loro valore reale

Riforma. Il 5% delle case ha valori di mercato pari o inferiori a quelli fiscali, e un altro 5% ha prezzi 8-10 volte superiori. Negli immobili trattati peggio aliquota implicita più alta dell'81% rispetto alla media. Draghi: «Nessuno pagherà più tasse»

ha sottolineato che «l'incapacità dell'attuale sistema catastale di restituire un'adeguata valorizzazione degli immobili si riflette nell'inequità della distribuzione del prelievo». In quell'occasione l'Upb ha richiamato le cifre citate all'inizio, frutto di un'analisi finora unica condotta dall'agenzia del Territorio su oltre 163 mila immobili nel 2015. Nel frattempo salite e discese dei mercati locali hanno rimescolato ulteriormente le carte, senza modificare la questione di fondo. Che assume tratti diversi da Regione a Regione, come mostra un altro studio delle Entrate del 2019 (grafico in pagina). E soprattutto distingue metropoli e piccoli centri, separa nella stessa città zone centrali e periferiche, case vecchie e nuove, generalmente premiando le prime e castigando le seconde. In una girandola che però sembra seguire una regola di fondo: «La sperequazione tende a favorire i segmenti della popolazione con maggiore ricchezza abitativa», spiega sempre l'Upb.

Nascono da questi fattori i ripetuti tentativi fin qui sempre bloccati di rimettere mano al Catasto, in un dibattito eterno che ora incrocia con una vena di surreale il dramma della guerra in Ucraina. Fino a inseguire il presidente del Consiglio a Bruxelles dopo il bilaterale con la presidente della commissione Ursula Von Der Leyen sulle misure per contrastare la guerra, gestire l'esodo dei profughi e combattere lo shock energetico. «Nessuno pagherà più tasse», ha detto Draghi rispondendo ai giornalisti.

Il punto è che l'articolo 6 della delega fiscale, che dopo aver spaccato la maggioranza giovedì scorso tornerà oggi al voto in commissione Finanze alla Camera su un emendamento

soppressivo presentato dagli ex grillini di «L'alternativa c'è», appare solo il primo passo di un cammino. E i timori di critici e oppositori si concentrano sull'eventuale traguardo.

La delega prevede solo un lavoro pluriennale per affiancare dal 2026 agli indicatori attuali un «valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato», specificando che questi dati non andranno «utilizzati per la determinazione della base imponibile dei tributi». Ma è complicato immaginare che un'operazione del genere sia messa in piedi per puro amore di conoscenza. L'obiettivo è l'emersione complessiva delle sperequazioni citate all'inizio, che metterebbe in chiaro a chi conviene la difesa del Catasto così com'è. Ma la clausola di «invarianza fiscale», ispirata dal tentativo (fallito) di spegnere una polemica sempre incendiaria nell'Italia dei proprietari, ha il difetto di non essere chiara negli obiettivi finali del ricalcolo dei valori; e nel rapporto con le Raccomandazioni Ue, fra le basi del Pnrr di cui la delega fiscale è una riforma «di accompagnamento», che indicano nell'aggiornamento del Catasto una leva per «spostare la pressione fiscale dal lavoro». Perché un conto è redistribuire il carico fra i fortunati e gli sfortunati della lotteria catastale, un altro è cercare nel mattone le risorse per tagliare le tasse sul lavoro. Ma un dato è certo. Senza numeri il dibattito gira a vuoto. E i numeri, se la riforma supererà gli ostacoli in commissione, in Aula e al Senato, arriveranno nel 2026.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande & Risposte

1

La riforma fiscale è fra le condizioni per l'arrivo dei fondi del Pnrr?

No, non è tra le «riforme abilitanti».

2

La riforma è però collegata al Pnrr?

Sì, è inserita dal governo fra le «riforme di accompagnamento», che «sebbene non ricomprese nel perimetro del Piano, devono considerarsi concorrenti alla realizzazione degli obiettivi generali del Pnrr» (pag. 32).

3

La riforma del Catasto aumenta le tasse?

No, l'articolo 6 della delega prevede che i nuovi dati «non siano utilizzati per la determinazione della base imponibile dei tributi né, comunque, per finalità fiscali».

4

È in discussione il ritorno dell'Imu sull'abitazione principale?

No, la delega nemmeno cita la questione.

5

Allora qual è l'obiettivo della riforma?

La riforma punta ad affiancare agli attuali valori fiscali un «valore patrimoniale e una rendita **attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato**». L'obiettivo implicito è l'emersione delle sperequazioni del **Catasto attuale**.

6

Da che cosa nascono le sperequazioni? E quali effetti hanno?

Nascono da un insieme di fattori, a partire dal mancato aggiornamento dei valori fissati fra il 1939 e il 1962 e rivisti solo nel 1990 (nel 1988 per i terreni). La conseguenza è un premio fiscale di fatto agli immobili che hanno acquisito nel tempo maggior valore, e che pagano un'imposta più leggera rispetto al valore reale del bene tassato. Il contrario si verifica per gli immobili più recenti, a cui la rendita è stata ovviamente attribuita dopo, e nelle aree dove il mercato è più debole, quindi generalmente fuori dalle aree di pregio e dai grandi centri.

7

Ma il passaggio dall'Ici all'Imu nel 2012 non ha attutito queste sperequazioni?

No, le ha gonfiate, perché ha moltiplicato i vecchi valori catastali, e quindi le differenze fra loro.

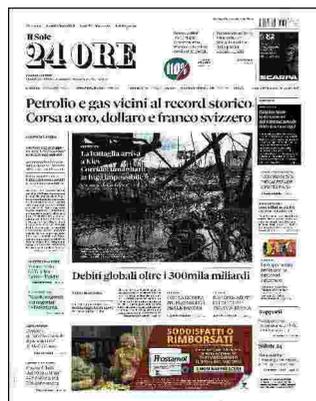
8

Perché allora si teme un aumento generalizzato delle tasse?

I timori si legano alle Raccomandazioni Ue che chiedono di aggiornare i valori fiscali per «spostare la pressione fiscale dal lavoro». In ogni caso qualsiasi decisione su eventuali ricadute fiscali dei nuovi valori andrebbe presa dal 2026, data in cui terminerebbe il lavoro di aggiornamento previsto dalla delega.



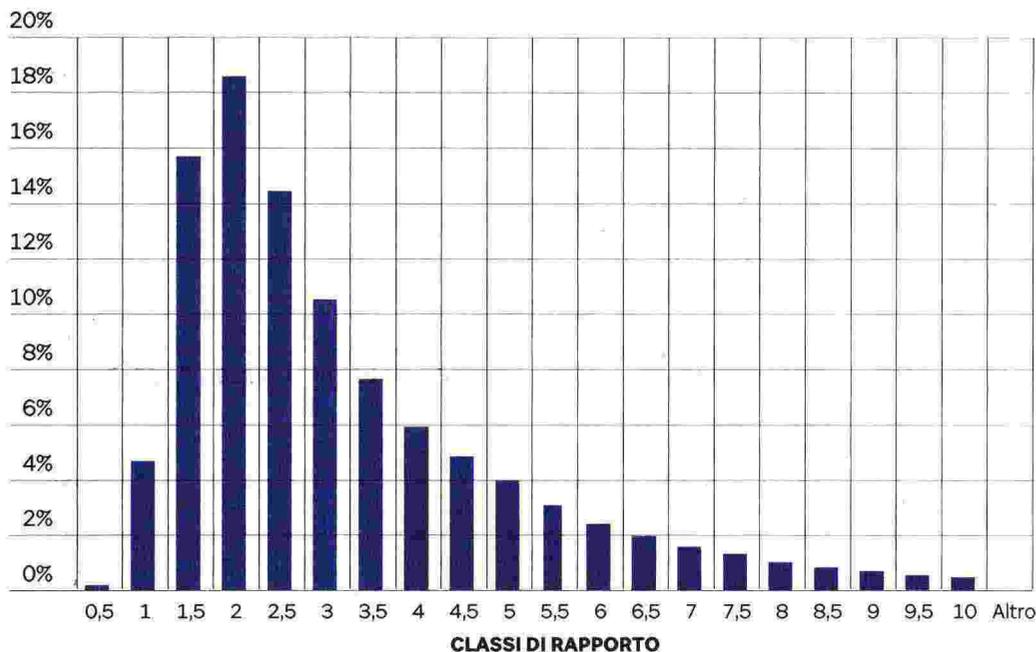
Oggi nuovo voto sullo stop alla riforma Clausola di invarianza sulle tasse ma pesano le Raccomandazioni Ue



Il valore degli immobili

LA DISTRIBUZIONE

Il rapporto fra valori di mercato e valore catastale negli immobili italiani. % di osservazioni sul totale



Fonte: Agenzia delle Entrate

LA SITUAZIONE MEDIA PER REGIONE

Distribuzione del Valore stimato di mercato e del rapporto tra Vsm e valore catastale per le abitazioni principali e le altre abitazioni (comprese pertinenze).

VSM = valore stimato di mercato - VIP = valore catastale

	VSM ABITAZIONE PRINCIPALE		VSM DIVERSA DA ABITAZIONE PRINCIPALE	
	MEDIA IN €	VSM/VIP	MEDIA IN €	VSM/VIP
Valle d'Aosta	283.149	2,15	168.612	2,22
Lombardia	177.165	2,05	141.662	2,13
Liguria	262.792	2,04	171.229	2,08
Piemonte	167.475	1,72	124.733	1,86
Trentino Alto Adige	338.925	3,22	251.745	3,33
Veneto	184.041	2,04	138.420	2,09
Friuli Venezia Giulia	147.973	1,6	109.994	1,73
Emilia Romagna	191.000	1,9	145.012	1,96
Toscana	231.594	2,2	163.719	2,21
Umbria	150.708	1,84	99.824	1,84
Marche	163.732	2,21	108.928	2,2
Lazio	251.079	1,86	157.754	1,91
Abruzzo	142.163	1,74	87.288	1,72
Molise	111.909	1,49	59.085	1,59
Campania	198.498	2,19	128.830	2,22
Puglia	136.743	1,68	84.714	1,71
Basilicata	106.292	1,86	53.321	1,88
Calabria	114.623	1,92	61.703	1,95
Sicilia	138.764	1,98	84.250	2,01
Sardegna	161.532	2,13	96.553	2,19
Totale	185.080	1,98	127.574	2,04