

IL GOVERNO PROMETTE CHE IL PROVVEDIMENTO SARÀ «A IMPATTO ZERO» SUL GETTITO TOTALE DEI CONTRIBUENTI. MA C'È CHI PAGHERÀ MOLTE PIÙ TASSE

# Catasto, la rivoluzione parte a luglio

Ascensori, piano, affaccio, superficie: così cambia il calcolo della base imponibile degli immobili

LUIGI GRASSIA

Arriva la rivoluzione del catasto, che promette di cancellare scandalose sperequazioni, come le troppe case vecchie ma di lusso classificate come popolari ai fini del fisco; ci sarà (dunque) chi pagherà di più, molto di più, ma il governo promette che l'attribuzione delle nuove categorie sarà complessivamente a impatto zero, perciò ci sarà anche chi pagherà di meno. Una promessa tutta da verificare, visto che le tasse sulle abitazioni sono state usate dai governi recenti come un mezzo per rastrellare soldi facili. Il concetto è quello della «sostanziale invarianza», una formula che può essere variamente letta come garanzia per l'insieme dei contribuenti o come ammissione che qualche arrotondamento a loro danno potrà esserci.

## I criteri di valutazione

Finora è stata la rendita catastale a fornire la base di calcolo della imposte sulla

casa, come l'Imi, la Tasi e i vari balzelli locali. Con la riforma cambia la base imponibile sul mattone, perché dal concetto di rendita catastale si passa a quello di valore patrimoniale.

Ascensore, piano, affaccio e superficie sono alcuni dei criteri che serviranno a dare il valore agli immobili nel nuovo catasto. Il valore di riferimento di una singola zona sarà infatti aumentato o diminuito in base ad alcuni parametri, tra cui ubicazione e conservazione, e poi moltiplicato per i metri quadrati.

## A regime entro 5 anni

L'Agenzia delle Entrate prevede che il nuovo catasto entri a regime in 5 anni. Il campionamento degli immobili partirà entro il 1° luglio 2015, e entro la metà del 2018 saranno messe a punto le funzioni statistiche per determinare la nuova base imponibile a dicembre 2019.

Gli immobili saranno riclassificati sulla base della «destinazione d'uso». Le categorie A-B-C-D-E-F scompaiono per lasciare posto a due gruppi:

immobili «ordinari» (gruppo O) e immobili speciali (gruppo S). La nuova classificazione segna di fatto l'addio alle case popolari e agli immobili di lusso (anche se la distinzione ricomparirà in altra forma). Tutte le abitazioni residenziali saranno inserite in un'unica categoria. Scompariranno le lettere A/1, A/2, A/3, A/9 e così via, diventate arcinote al momento della definizione della nuova Tasi e delle esenzioni Imu, e tutti gli immobili considerati appartamenti saranno inseriti nella nuova «O/1».

## Decide il Tesoro

Sarà un provvedimento del ministero del Tesoro a disciplinare «i criteri di individuazione delle abitazioni di lusso», sia degli immobili signorili, che delle ville, dei castelli e degli immobili di valore storico-artistico. La qualificazione avverrà anche tramite nuovi ambiti territoriali. Le micro-zone catastali definite dai Comuni lasceranno il posto agli Oni dell'Agenzia delle Entrate, cioè alle zone dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Il punto

rimane però fino all'ultimo controverso, anche perché è ancora in corso la revisione delle zone Oni. L'idea è di prevedere delle aggregazioni di più zone, appartenenti anche a Comuni diversi.

## Esenzione per le chiese

Le chiese saranno esentate dalle tasse sul mattone anche con le nuove regole; infatti i luoghi di culto rientrano fra gli immobili «improduttivi» a cui non vanno attribuiti rendita e valore immobiliare. Per gli immobili di interesse storico-artistico ci saranno «adeguate riduzioni» di valori patrimoniali e rendite che arrivano al 30% per palazzi oltre i 300 metri quadri.

## I dubbi di Confedilizia

Secondo il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, «ci sono pericoli evidenti nella riforma che speriamo siano superati con una visione realmente ispirata all'equità generale e non riservata solo ad alcuni casi. Se per rimediare ad alcune disparità si alzano le rendite di tutti, siamo all'inequità generale».

## La città vista dal catasto

### Attuale classificazione degli immobili e novità in arrivo

#### A: uso residenziale

- A1 Abitazione di tipo signorile
- A2 Ab. di tipo civile
- A3 Ab. di tipo economico
- A4 Ab. di tipo popolare
- A5 Ab. di tipo ultrapopolare
- A6 Ab. di tipo rurale
- A7 Ab. in villini
- A8 Ab. in ville
- A9 Ab. in palazzi di eminenti pregi artistici o in castelli
- A10 Uffici e studi privati
- A11 Alloggi tipici di determinati luoghi (trulli, baite, rifugi, baracche di legno)

Gli altri immobili  
 B: usi collettivi  
 C: usi commerciali



#### Il progetto dell'Agenzia delle Entrate

Tutte le abitazioni in fabbricati residenziali in un'unica categoria

#### Elementi per il calcolo del valore di un'abitazione

- ubicazione (zona)
- conservazione
- piano
- affaccio
- ascensore
- superficie (mq)

#### L'iter

- entro 1 lug. 2015 campionamento degli immobili
- entro metà 2018 messa a punto funzioni statistiche
- entro fine 2019 determinazione nuove basi imponibili

