

FISCO

DIRITTURA FINALE

Il nuovo catasto a prezzi di mercato

Un algoritmo determinerà i parametri. Riforma in tempi stretti in parallelo con quella dell'imposta sugli immobili

ROSARIA TALARICO
ROMA

Un catasto più a misura di contribuente. Non solo perché saranno aggiornate le valutazioni sul valore patrimoniale e la rendita degli immobili (finora spesso sganciate dagli effettivi prezzi di mercato), ma perché anche i proprietari avranno voce in capitolo, in caso di errate valutazioni da parte del fisco. Sono queste alcune delle novità a cui ha lavorato alla Camera il comitato ristretto della commissione finanze che sta passando al vaglio la legge delega fiscale. Un percorso che è ancora lontano dalla conclusione: manca l'approvazione del parlamento che difficilmente avverrà entro l'estate. È un fatto però la volontà di non allungare i tempi, poiché la riforma del catasto deve marciare di pari passo con quella dell'Imu. E per non provocare ritardi anche su questo fronte, è stato già stabilito un sistema di calcolo transitorio per l'imposta municipale unica.

E sull'Imu si entra nel vivo del confronto. Dopo la cabina di regia politica che giovedì scorso ha rasserenato gli animi nella maggioranza, oggi è previsto l'incontro tra i tecnici del ministero dell'Economia e i rappre-

sentanti dei partiti che sostengono il governo. Sul tavolo ci sono le ipotesi formulate dal ministro dell'Economia Saccomanni, per cancellare la tassa e per le relative proposte di copertura. Evitare infatti per tutto l'anno il pagamento della tassa sulla prima casa ha un costo, stimato in 4 miliardi, a cui vanno aggiunte le risorse per far fronte al mancato aumento dell'Iva. Un miliardo per il primo rinvio di tre mesi deciso a giugno (e coperto con l'aumento degli acconti fiscali) e

Si cambierà sistema con l'aiuto dei Municipi, come già sperimentato a Torino e a Genova

un secondo miliardo per lo slittamento fino al 31 dicembre.

Tornando al catasto, la principale novità è il coinvolgimento dei comuni, in una sorta di «federalismo catastale» che era stato accantonato tre anni fa e che adesso è ritornato in auge. La vecchia legge delega prevedeva che fosse l'Agenzia del territorio a modificare il criterio per stabilire il valore patrimoniale, passando dal numero dei vani ai metri quadri. Un proces-






so che avrebbe richiesto tempi lunghi e risorse ingenti, considerando che le unità immobiliari su cui intervenire sono 60 milioni. L'Agenzia del territorio peraltro non ha a disposizione una serie di dati sugli immobili che invece i Comuni possono reperire facilmente, come già accaduto in via sperimentale a Torino e Genova. Saranno loro dunque a fornire informazioni relative all'esposizione, all'affaccio e allo stato di manutenzione degli immobili. Tutti parametri che verranno utilizzati dall'algoritmo che calcolerà il valore patrimoniale (necessario per determinare il valore catastale) tenendo anche in considerazione gli «ambiti territoriali del mercato immobiliare di riferimento». Anche la rendita catastale sarà aggiornata ai valori di mercato, utilizzando come criteri redditi di locazione medi, la localizzazione e le caratteristiche edilizie. In mancanza di valori di mercato attendibili, si utilizzeranno le medie degli ultimi tre anni. L'altra novità riguarda l'apertura delle commissioni censuarie (che avranno il compito di validare le nuove rendite catastali) ai rappresentanti di categoria del settore immobiliare. La scelta delle associazioni

sarà decisa dal governo e nelle commissioni censuarie ci saranno anche rappresentanti degli enti locali. Il comitato ristretto ha stabilito inoltre come linea generale l'applicazione di criteri di pubblicità e trasparenza per la determinazione dei valori catastali. I proprietari potranno così tutelarsi da decisioni prese dall'amministrazione che giudichino inadeguate, utilizzando il meccanismo dell'autotutela o i ricorsi in commissione tributaria o al Tar. È ancora da definire

Una procedura garantirà ai proprietari il diritto di contestare le stime

la possibilità per il contribuente di contestare il criterio di calcolo utilizzato per determinare la rendita catastale. Su questo sarà la discussione in aula alla Camera a stabilire le eventuali modalità. Per quanto riguarda gli immobili storici (beni vincolati di pregio storico-artistico) potranno continuare a godere di benefici quelli non sfruttabili commercialmente. Per gli altri sarà la commissione finanze della Camera a decidere.

Gli aumenti medi nelle principali città

Appartamento di 91 metri quadrati, classe A3, in normale stato d'uso, nella zona semicentrale delle città	Valore di mercato (in euro)	Nuovo valore patrimoniale (in euro)	Rendita catastale attuale (in euro)	Rendita catastale nuova (in euro)	Differenza della rendita (%)
 Milano	310.000	148.000	718	5.642	+685%
 Bologna	291.000	139.000	976	4.717	+383%
 Roma	337.000	161.000	813	8.372	+902%
 Napoli	328.000	157.000	759	5.032	+562%
 Palermo	127.000	61.000	393	2.002	+409%

Il valore

Come funziona il calcolo aggiornato

Il valore patrimoniale di un'abitazione sarà calcolato usando quello rilevato sul mercato, partendo dai dati dell'Agenzia del Territorio. Il calcolo terrà però anche presenti una serie di parametri come l'anno di costruzione, il piano al quale si trova l'appartamento, l'esposizione, l'affaccio, la presenza o meno dell'ascensore, il tipo di riscaldamento (centralizzato o autonomo), lo stato di manutenzione dell'edificio. Tutti questi parametri concorreranno a modificare il valore di mercato iniziale. La cifra fa riferimento al prezzo per metro quadrato: moltiplicata per la superficie darà il nuovo valore patrimoniale.

Gli immobili storici

Nuova distinzione tra commerciali e no

Per quanto riguarda gli immobili di categoria A9, ovvero i palazzi e i castelli di eminente pregio storico e artistico o comunque riconosciuti come tali dal Codice dei Beni culturali, si provvederà a fare una distinzione tra quelli che possono essere usati a scopi commerciali (per esempio trasformati in residenze) e quelli che non possono esserlo. Sui secondi saranno confermati i benefici di legge concessi a questa categoria, che saranno invece esclusi per i primi. Sarà la Commissione Finanze della Camera a decidere come tassare quelli utilizzabili a scopi commerciali dai loro proprietari.

La rendita

Sarà basata sul prezzo di affitto

Anche la rendita catastale sarà calcolata in modo diverso. Si parte dal valore locativo annuo espresso in euro al metro quadrato (anche in questo caso saranno usati i dati disponibili nelle banche dati dell'Agenzia del Territorio), che saranno corretti in base a una serie di parametri di spesa: la manutenzione straordinaria, l'amministrazione, le assicurazioni, gli adeguamenti a norma di legge eccetera. L'importo di queste spese grava, in genere per una percentuale compresa tra il 47 e il 52%. Il valore annuo al metro quadrato verrà quindi moltiplicato per la superficie per ottenere la rendita.

Il federalismo

Le funzioni catastali affidate ai Comuni

Già nel 2006 si era pensato di affidare le funzioni catastali ai Comuni. L'idea era stata abbandonata nel 2010 sulla base del principio per cui i Comuni, riscuotendo le tasse sugli immobili, sarebbero interessati a tenere i valori più alti possibili. Ora il progetto è tornato in pista, perché molti municipi si sono dimostrati efficienti nel recupero della tassazione di immobili ristrutturati: quelli cioè che erano accatastati come popolari ma, trovandosi nei centri storici, negli anni sono stati trasformati in abitazioni di pregio senza che il vecchio catasto avesse avuto modo di accorgersene.

