

Catasto

● Metri quadrati e valori di mercato sono in arrivo con la riforma

Saverio Fossati
e Antonio Jovine
▶ pagina 11

Nuovo catasto

In arrivo metri quadrati e valori di mercato

PAGINA A CURA DI

Saverio Fossati
Antonio Jovine

È la riforma del catasto la grande incognita dell'estate. Anche perché tutte (o quasi) le imposte sulla casa, circa 40 miliardi, sono basati su valori definiti dal catasto. Uno spostamento anche minimo provoca aumenti di miliardi, e proprio per questo negli scorsi giorni è stato sottolineato molte volte che la riforma allo studio prevede l'invarianza di gettito. Nella delega fiscale, all'esame del comitato ristretto guidato da Daniele Capezzone, il catasto occupa un posto importante e non mancano i ritocchi al testo lasciato in sospeso dalla scorsa legislatura. Ma i cardini sono sempre quelli: suddivisione del territorio in «microzone», asciugatura radicale del sistema di vani, classi e categorie, ormai vecchio di 74 anni, e individuazione di immobili-tipo, ai quali applicare un algoritmo con variabili per personalizzare il valore patrimoniale. I tempi saranno lunghi, anche perché, pur procedendo con immobili campione, si tratta pur sempre di effettuare una ricognizione su 60 milioni di unità immobiliari.

Il valore patrimoniale

È la vera novità della riforma. Sarà determinato partendo dai valori di mercato al metro quadrato per la tipologia immobiliare relativa rilevati, con ogni probabilità, dall'Omi (Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio). A questo primo dato di fatto si applicano una serie di coefficienti in successione: le scale, l'anno di costruzione, il piano, l'esposizione, il riscontro d'aria, l'affaccio, l'ascensore o meno, il riscaldamento centrale o autonomo (quest'ultimo abbassa il valore), lo stato di manutenzione. Tutti questi coefficienti danno vita a un algoritmo (spiegato più avanti) che cambia anche in modo sostanziale il valore al metro quadrato di partenza. A questo punto il valore così «rettificato» viene moltiplicato per il numero dei metri quadrati rilevati secondo la metodologia catastale e il

risultato è, appunto il «valore patrimoniale».

La rendita catastale

La nuova rendita partirà dai valori locativi annui espressi al metro quadrato (anch'essi reperibili come dati Omi), cui si applicherà una riduzione derivante dalle spese: manutenzione straordinaria, amministrazione, assicurazioni, adeguamenti tecnici di legge, eccetera. Queste si aggirano, mediamente, sul 47-52 per cento. A questo punto il valore annuo al metro quadro verrà moltiplicato per la superficie e il risultato sarà la nuova «rendita catastale».

L'algoritmo

L'ex agenzia del Territorio non ha mai ufficializzato i dati delle sperimentazioni effettuate in circa 22 città. La legge delega prevede l'adozione di metodologie probabilistiche al posto del vecchio sistema di valutazione classico, di tipo deterministico tradizionale. Questi nuovi procedimenti (sistemi estimativi di



Tariffa d'estimo

● È (ancora) il cardine di tutto il sistema fiscale immobiliare: partendo dal concetto che il valore della casa si misura sul numero delle stanze, era stata elaborata (e rivista nel 1992) la «tariffa d'estimo», cioè la redditività media di ogni «vano». Moltiplicata per il numero dei vani forma la «rendita», base imponibile dell'Irpef. A sua volta la rendita delle abitazioni, moltiplicata per 100, dà vita all'imponibile Ici. Oggi per l'Imu il moltiplicatore è 160, comunque assai lontano dal valore di mercato.

massa) con metodologie statistiche matematiche sono, in generale, applicabili alla stima di un grande numero di immobili, con un buon livello di precisione, in un forma dinamica e automatizzata.

La metodologia è abbastanza complessa, e, a quanto risulta, quella che verrà utilizzata una volta che verrà dato il via libera alla riforma, sarà di fatto quella già elaborata in occasione dei precedenti tentativi di riforma (1999 e 2006). Le variabili che incidono sul valore sono molteplici ma forse un esempio concreto aiuta a capire.

Supponiamo di applicare l'algoritmo a un appartamento che presenta caratteristiche tecniche cui corrispondono specifici valori numerici per le relative variabili (desunti dalla tabella già usata per le sperimentazioni).

X1 = tipologia edilizia: piccolo condominio, valore parametrico 1;

X2 = stato di manutenzione: normale valore parametrico 0,9;

X3 = livello di piano: piano attico valore parametrico 1,1;

X4 = posizione relativa rispetto al centro: centralissimo valore parametrico 1,1;

X5 = numero di anni dalla data di costruzione o di ristrutturazione generale dell'unità immobiliare (vetustà) anni 10: valore parametrico 0,83;

X6 = livello di qualità delle finiture: tipo civile valore parametrico 1.

Il risultato è l'algoritmo:

$$Y = 3.790 \times 1^{0,745} \times 0,9^{0,725} \times 1,1^{0,906} \times 1,1^{1,143} \times 0,83^{0,981} \times 1^{0,953} = 3.563,35 \text{ €/al metro quadrato.}$$

Poiché si tratta di immobile di qualità il valore unitario si attesta verso il valore più elevato di microzona (€/metro quadrato 3.965). In caso di appartamento di 100 m2 il valore patrimoniale sarà: $100 \times 3.563,35 = \text{€ } 356.335$. Cioè mediamente il doppio del valore ai fini Imu. Non ci resta che sperare nella riduzione delle aliquote e nel dogma dell'inavvanza di gettito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

OGGI...**Dalla tariffa al vano l'eredità del 1939**

Il sistema usato sinora funziona così: date determinate caratteristiche intrinseche (come quelle costruttive) ed estrinseche (come la presenza di servizi) l'immobile viene inquadrato all'interno di una certa categoria e classe catastale.

La tariffa d'estimo

A questo punto si moltiplica la tariffa d'estimo corrispondente a quella categoria e classe (ce ne sono decine e decine nei piccoli comuni, molte di più nelle grandi città) per il numero di «vani». Per «vano» si intende una stanza di misura variabile a seconda della provincia, a volte anche del comune.

La rendita

Il risultato di "tariffa x vani" è la rendita catastale, base di tutti i calcoli delle imposte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

... E DOMANI**Il sistema di calcolo è basato su un algoritmo**

Il nuovo sistema funzionerà così: per prima cosa si individuano le microzone, piccole porzioni di territorio comunale, con caratteristiche omogenee già definite.

Il valore medio

Poi, nell'ambito delle microzone e per ogni tipologia immobiliare (abitazioni, negozi, eccetera) si troverà il «valore medio di mercato».

I coefficienti

A questo si applicheranno dei coefficienti correttivi relativi a ubicazione, epoca di costruzione, destinazione (come economico, civile) grado di finitura, eccetera. Questi coefficienti funzioneranno sulla base di un algoritmo che alla fine definirà il valore unitario del metro quadrato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE MISURE**La superficie catastale è determinata per legge**

In base al Dpr 138/98, per la superficie catastale delle unità a destinazione ordinaria si calcolano i muri interni e perimetrali esterni per intero fino a uno spessore di 50 cm e i muri in comunione al 50% fino a uno spessore di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori di altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo. Scale, rampe, ascensori interni si computano in base alla loro proiezione orizzontale.

Soffitte e balconi

Soffitte, cantine e simili si contano al 50% se comunicanti con la casa, altrimenti al 25%; balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva, sono al 30% fino a 25 metri quadrati e al 10% per la quota eccedente (se comunicanti con la casa).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DOMANDE**La fusione delle unità immobiliari**

Mia moglie ha ereditato dalla madre defunta la restante quota del 50% di un appartamento situato nello stesso immobile in cui abito con la mia famiglia, ma in altro appartamento in comproprietà al 50%. Le unità abitative sono in piani diversi e contigui, da unire in futuro con scala interna. Vorremmo utilizzare anche questo secondo piccolo appartamento come abitazione principale procedendo alla fusione delle due unità immobiliari contigue al fine di assoggettare l'unità fusa all'imposizione Imu con aliquota ordinaria e non come seconda casa. Chiedo se è possibile la «fusione fiscale» e se è competente l'agenzia delle Entrate o quella del territorio.

La procedura di unificazione catastale ai soli fini fiscali è stata prevista dall'agenzia del Territorio con nota 21 febbraio 2002 (protocollo 15232).

La competenza tecnica è quindi dell'agenzia del Territorio, anche se dal 1° dicembre 2012 è stata incorporata dall'agenzia delle Entrate (articolo 23-quater del Dl 95/2012 convertito dalla legge 135/2012). Tuttavia, nel caso specifico, senza i necessari lavori di adeguamento non sarebbe possibile considerare le unità come "unica unità immobiliare" e applicare i benefici Imu stabiliti per l'abitazione principale del soggetto passivo (articolo 13, comma 2, del Dl 201/2011 convertito dalla legge 214/2011).

Possibile la rettifica del nome sbagliato

Il mio nome (certificato di nascita) è Gian Luigi. Il codice fiscale, sia per Gian Luigi che per Gianluigi, non cambia (le tre lettere riferite al nome sono sempre GLG). Alcuni rogiti per acquisto di terreni sono stati redatti indicando «Gianluigi», e così risultano intestate le schede catastali. Gradirei sapere se si può correggere l'errore e, in caso affermativo, cosa si deve fare (a livello di notaio e catasto). Se la correzione non fosse possibile, cosa può succedere sotto il profilo notarile e catastale, in caso di successione o vendita?

L'utilizzo negli atti di compravendita, insieme con il nome eventualmente riportato in maniera non corretta, del numero di codice fiscale consente di identificare con sicurezza la persona e, quindi, di non produrre alcun effetto invalidante. In questi casi, comunque, può essere utilmente invocata la legge sulla tutela dei dati personali (Dlgs 196/2003), il cosiddetto Codice della privacy, che riconosce come diritto dell'interessato quello di ottenere la rettifica dei dati. Poiché senz'altro il nome è un dato personale (forse il più importante) e l'indicazione in qualsiasi scrittura, sia pubblica che privata, ne costituisce una forma di trattamento, l'interessato potrà avvalersi della richiesta, rivolta anche senza formalità al titolare o al responsabile del trattamento stesso, per ottenere, senza ritardo (così recita l'articolo 8) la correzione. Qualora il notaio o il dirigente dell'ufficio pubblico non provvedessero, il rimedio è quello del ricorso al garante o, in alternativa, al giudice ordinario, come prevede l'articolo 145 della stessa legge.

L'ESEMPIO

L'EVOLUZIONE DEL PRELIEVO (valori in euro)

Città	Nuovo valore patrimoniale	Base imponibile Imu attuale	Diff. % val. patrim.	Rendita attuale	Nuova rendita	Differenza % rendita
Bari	212.000	104.118	104	620	4.969	702
Bologna	270.000	151.838	78	904	7.098	685
Firenze	255.000	145.331	75	865	6.388	638
Genova	211.000	93.272	126	555	5.678	923
Roma	291.000	151.838	92	904	8.518	842
Milano	275.000	140.993	95	839	4.259	407
Napoli	282.000	130.147	117	775	7.098	816
Torino	232.000	136.654	70	813	4.614	467
Palermo	164.000	65.074	152	387	3.549	816
Trieste	155.000	108.456	43	646	4.259	560
Verona	173.000	106.287	63	633	4.614	629

Gli immobili sono di 91 metri quadrati (5 vani), categoria A3, classe media-alta, in buono stato, hanno meno di 20 anni e sono in semicentro. Il nuovo valore patrimoniale è calcolato con l'allineamento degli estimi catastali al 100% del valore di mercato (quotazioni Omi del 2° semestre 2012 per le "Abitazioni di tipo economico" (80% valore massimo). La nuova rendita è calcolata sul valore locativo Omi detraendo il 35% per spese varie

