

Fisco e immobili
LE CLASSIFICHE DEL SOLE 24 ORE**Il divario maggiore**
A Pistoia, Pesaro e Messina il dato fiscale è più lontano dalla quotazione attuale**Le prossime tappe**
Si partirà da microzone ed edifici-tipo per poi applicare gli algoritmi

Città per città chi rischia con la riforma del Catasto

Da Nord a Sud la mappa delle rendite più distanti dal mercato

Cristiano Dell'Oste
Giovanni Parente

Pistoia, Pesaro e Messina sono le tre città in cui il nuovo Catasto rischia di portare i maggiori rincari d'imposta. Sono questi i tre capoluoghi di provincia in cui i valori catastali sono più lontani dalle quotazioni medie di mercato, con un divario che nel caso di Pistoia sfiora il 300 per cento.

Attenzione, però: per ora si tratta di rincari potenziali, dato che la riforma del Catasto sta partendo solo adesso, dopo il via libera al primo decreto attuativo, arrivato venerdì scorso dalla commissione Finanze del Senato. Di certo, il confronto tra valori fiscali e quotazioni immobiliari fotografata la sproporzione tra una città e l'altra, frutto di estimi fermi alla fine degli anni 80 e di alcuni decenni di evoluzione del mercato immobiliare.

Per intenderci, a Pistoia si pagano l'Imu e la Tasi su una base imponibile media di circa 73mila euro, a fronte di un valore di mercato medio stimato a 281mila. All'estremo opposto della classifica, a Pordenone, l'imponibile è 126mila euro rispetto a un prezzo di 150mila euro.

La graduatoria elaborata dal Sole 24 Ore del Lunedì considera

tutte le abitazioni accatastate nel gruppo A per ogni Comune, e confronta i valori fiscali con i prezzi medi rilevati e rielaborati da Nomisma e aggiornati al secondo semestre 2013, tenendo conto anche della diversa superficie degli immobili. «Parliamo di dati medi, ma questo è l'unico modo di confrontare la realtà del Catasto e del mercato. Il risultato di questa elaborazione restituisce una misura della sperequazione tra città diverse, che spesso applicano le stesse aliquote Imu. Inoltre, non bisogna dimenticare le differenze esistenti all'interno delle singole città», commenta Luca Dondi, direttore generale di Nomisma.

Per avere un'idea della situazione nei singoli Comuni si può guardare alle case iscritte in categoria A/2 e A/3, che nel complesso pesano per l'80% di tutte le abitazioni: le prime hanno rendite catastali mediamente più alte delle seconde, ma il problema è che spesso i valori di mercato sono identici. Quindi chi oggi possiede una A/3 beneficia di una sorta di sconto fiscale improprio rispetto al vicino di casa che vive in una A/2, ma - quando la riforma sarà a regime - rischia i maggiori rincari. Anche se poi, a ben

vedere, anche il valore fiscale delle case in A/2 è distante da quello di mercato.

Diventa decisivo, allora, capire quanto inciderà l'aumento e per quanti proprietari. A Cuneo, ad esempio, una casa su tre è in A/3 e il divario medio rispetto ai prezzi di mercato tocca il record del 366 per cento. Nella stessa città, però, una casa su due è in A/2 e il divario è pur sempre molto alto, oltre il 140 per cento.

Sorprende anche la diversa diffusione delle due categorie catastali tra un centro e l'altro. Solo per fare un esempio, a Bologna il 70% delle abitazioni è in A/3, a Milano il 62% e a Napoli il 21 per cento. Dati come questi significano che la correzione della base imponibile interesserà in modo più o meno marcato un numero molto diverso di proprietari tra una città e l'altra. Ma sarà tutto l'approccio a cambiare, con una nuova classificazione delle diverse tipologie di edifici, che dovrà tenere conto anche della situazione delle diverse microzone cittadine.

Tutto questo si rifletterà anche sull'obiettivo dell'invarianza di gettito sancito dalla delega fiscale che ha avviato l'operazione catasto. Invarianza a quale livel-

lo? Per quali tributi? E rispetto a quale anno d'imposta? Per rendere i nuovi valori patrimoniali coerenti con la situazione del mercato immobiliare - in termini di valore e redditività - serviranno adeguamenti molto diversi della base imponibile tra un Comune e l'altro. Ma questo potrebbe lasciare ad alcuni sindaci grandi margini di manovra per aumentare le imposte, legando le mani ad altri che magari non hanno mai alzato le aliquote al massimo.

Servirà una forte cooperazione tra le Entrate, i Comuni, i professionisti e le associazioni del mondo immobiliare su base locale, ma anche e soprattutto a livello centrale. Introducendo, se del caso, un meccanismo di cap sulle aliquote o stabilendo in modo chiaro il gettito massimo che il Comune potrà ricavare dagli immobili cittadini, per blindare l'obiettivo dell'invarianza di gettito.

Una volta scattata la fotografia, poi, bisognerà aggiornarla nel tempo. Ma in questo caso sarà molto più semplice che negli anni 30 del secolo scorso, grazie a una mappatura più precisa del territorio comunale e ad algoritmi che consentiranno di applicare velocemente i correttivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA CATEGORIA

Le dimore iscritte in A/3 sono tra i principali candidati agli incrementi delle imposte applicate sul possesso

IL DIVARIO NEI CAPOLUOGHI

Il confronto tra valore catastale e prezzo di mercato medio cittadino. Percentuali più elevate indicano una maggiore sperequazione e un probabile maggior aumento della base imponibile con la riforma del catasto

Pos.	Città	Valore catastale (euro)	Prezzo di mercato (euro)	Divario %	Pos.	Città	Valore catastale (euro)	Prezzo di mercato (euro)	Divario %
1	Pistoia	73.117	280.791	294	53	Benevento	97.699	208.989	114
2	Pesaro	77.780	289.939	273	54	Modena	103.370	219.482	112
3	Messina	46.545	170.653	267	55	Roma	170.045	358.212	111
4	Lucca	91.738	323.437	253	56	Nuoro	86.127	179.555	108
5	Imperia	71.477	251.695	242	57	Cosenza	72.933	150.987	107
6	Trento	88.505	295.242	234	58	Isernia	84.413	174.169	106
7	Venezia	107.292	342.327	219	59	Pavia	84.027	172.448	106
8	Rimini	90.061	285.414	217	60	Belluno	73.497	150.477	105
9	Cuneo	67.547	213.716	216	61	Reggio E.	84.253	172.119	104
10	Asti	57.755	171.480	197	62	Rovigo	71.164	141.128	98
11	Latina	69.309	205.553	197	63	Bologna	134.683	266.047	98
12	Palermo	60.886	180.383	196	64	Foggia	95.096	187.803	97
13	Catanzaro	47.008	135.155	188	65	Campobasso	88.629	174.705	97
14	Salerno	118.750	331.924	181	66	Teramo	82.833	161.881	96
15	Bolzano	111.363	311.239	179	67	Catania	87.018	169.583	96
16	Savona	94.176	262.474	179	68	Oristano	85.276	164.959	94
17	Potenza	66.094	182.738	176	69	Livorno	126.100	243.527	96
18	Caserta	99.421	273.643	175	70	Bergamo	99.715	188.227	89
19	Ascoli P.	69.224	189.835	174	71	Chieti	90.809	170.859	88
20	Enna	52.231	138.955	166	72	Trapani	64.791	121.516	86
21	Parma	86.721	224.891	165	73	L'Aquila	101.369	190.109	86
22	Crotone	50.862	131.610	159	74	Lodi	86.701	162.360	87
23	Napoli	99.661	246.507	147	75	Cagliari	125.192	232.883	86
24	Arezzo	83.060	205.016	147	76	Varese	101.999	188.095	84
25	Verbania	71.614	176.356	146	77	Cremona	81.347	149.547	84
26	Siena	158.374	388.760	148	78	Aosta	106.153	194.172	83
27	Rieti	76.912	188.162	145	79	Ragusa	65.155	118.924	83
28	Massa	103.437	252.928	145	80	Udine	92.096	163.005	77
29	Treviso	99.627	242.907	144	81	Terni	76.403	133.668	79
30	Matera	75.470	183.359	140	82	Genova	128.803	224.830	75
31	Piacenza	83.633	201.978	142	83	Novara	84.377	145.021	72
32	Sassari	86.195	205.734	139	84	Pescara	117.254	195.582	87
33	Grosseto	88.788	211.865	139	85	Verona	123.402	205.350	86
34	Caltanissetta	49.147	117.269	139	86	Bari	132.956	219.410	88
35	Firenze	135.590	319.828	136	87	Alessandria	84.217	138.528	84
36	Prato	112.943	263.521	134	88	Ferrara	110.902	180.870	83
37	La Spezia	79.546	184.783	133	89	Siracusa	85.914	139.344	84
38	Vicenza	96.142	222.391	131	90	Vercelli	83.288	134.463	81
39	Agrigento	68.581	157.118	129	91	Lecce	100.549	161.565	81
40	Sondrio	69.238	158.561	129	92	Trieste	108.787	173.574	80
41	Milano	122.710	280.504	129	93	Gorizia	81.579	129.922	80
42	Ravenna	87.433	194.898	127	94	Como	127.353	201.229	88
43	Vibo V.	58.271	129.699	123	95	Lecco	118.503	185.667	87
44	Brescia	98.812	217.915	121	96	Viterbo	101.488	154.274	82
45	Perugia	87.323	192.558	121	97	Brindisi	89.829	136.537	82
46	Forlì	91.378	201.462	120	98	Torino	129.659	195.514	81
47	Reggio C.	67.712	148.814	120	99	Taranto	94.404	136.760	80
48	Ancona	97.023	212.635	119	100	Biella	90.200	130.618	85
49	Avellino	86.389	188.952	119	101	Mantova	102.384	142.808	86
50	Pisa	127.343	275.511	116	102	Padova	161.560	203.502	86
51	Macerata	80.629	174.305	115	103	Pordenone	126.547	150.684	88
52	Frosinone	85.091	183.457	108		Media capoluoghi	112.368	188.256	88

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Nomisma e Statistiche catastali

LE TAPPE

Le microzone

■ L'ipotesi di lavoro è quella di partire dalle «microzone», porzioni di territorio comunale con caratteristiche omogenee

Gli immobili-tipo

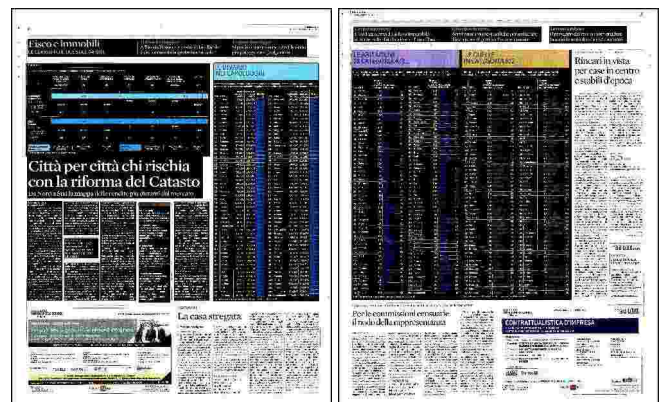
■ Il passo successivo è la revisione del sistema di vani, classi e categorie (ormai datato) per arrivare agli immobili-tipo su cui costruire gli algoritmi

Gli algoritmi

■ Per ogni «microzona» e per ogni tipologia immobiliare bisognerà individuare il «valore medio di mercato». A questo si applicheranno coefficienti che terranno conto, tra l'altro, di ubicazione, epoca di costruzione e grado di finitura

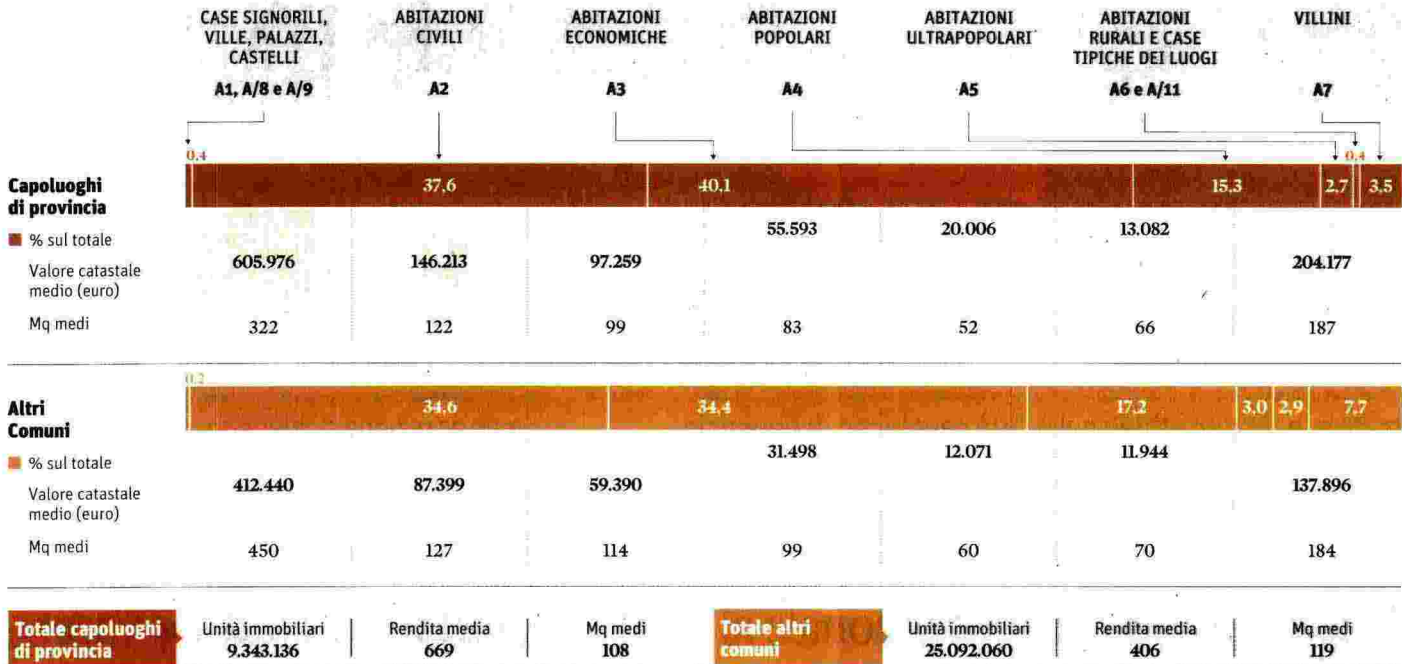
Il valore patrimoniale

■ Alla fine del percorso sarà attribuito a ogni unità immobiliare il valore patrimoniale medio stabilito attraverso gli algoritmi sulla base del valore di mercato e la nuova rendita che – sempre attraverso le funzioni statistiche – sarà ancorata al valore locativo



Inumeri

La classificazione catastale delle abitazioni italiane nei capoluoghi di provincia e negli altri Comuni



Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su Statistiche catastali

La sperequazione

L'inadeguatezza della base imponibile si riflette sulla distribuzione di Imu e Tasi

Obiettivo in salita

Serviranno norme specifiche per assicurare l'invarianza di gettito a livello comunale

La nuova misura

Il passaggio dai vani ai metri quadrati favorirà le unità di minori dimensioni

