

Le tasse sugli immobili

RENDITE E «LOCAL TAX»

Via libera definitivo

Il Consiglio dei ministri ha approvato ieri il primo decreto attuativo della delega

Obiettivo semplificazione

Debutto anche per gli incontri tecnici sull'unificazione di Imu, Tasi e tributi minori

Fisco e casa, arriva il nuovo Catasto

Tutto pronto per le nomine delle commissioni censuarie che gestiranno i nuovi estimi

Saverio Fossati

Il nuovo catasto comincia ad avere un quadro ufficialmente definito. E la chiave di tutto resta l'algoritmo che porterà a definire le nuove rendite e i nuovi valori catastali, che di fatto è già in lavorazione da parte dei tecnici dell'ex agenzia del Territorio, ora in forze alle Entrate.

Con l'approvazione, ieri, al Consiglio dei ministri, del decreto legislativo sulle commissioni censuarie, mancheranno poi pochi giorni alla pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale» e all'avvio dei meccanismi esecutivi e alla decorrenza dei termini.

Il testo ha i contenuti di quello affidato alcune settimane fa alle commissioni parlamentari e già approvato: fissa le regole di composizione e funzionamento delle commissioni censuarie. Un'istituzione che aveva funzioni importanti anche prima ma che di fatto, a causa del blocco delle nomine che avevano interessato la commissione censuaria centrale, e molte

provinciali, da alcuni anni, aveva perso ormai di significato.

Ora, invece, le commissioni, che non a caso sono state oggetto del primo dei decreti legislativi dedicati alla riforma del catasto (uno dei cardini della delega fiscale), torneranno a funzionare. A livello locale, le nomine dei presidenti delle commissioni e dei membri e del presidente delle sezioni passeranno dal presidente del Tribunale locale. I membri, in particolare (effettivi e supplenti), saranno il risultato di una scelta tra i nomi proposti da associazioni di categoria e ordini professionali (e designati dal prefetto), dall'agenzia delle Entrate e dall'Anci.

Per la commissione centrale, invece, il presidente sarà nominato con Dpr su proposta del ministro dell'Economia e previa delibera del Consiglio dei ministri.

La nascita delle commissioni, tra tre-quattro mesi, permetterà, da una parte, di riprendere le attività di gestione delle revi-

sioni dei quadri tariffari estimali (dalle tariffe, che saranno a metro quadrato, dipenderanno le rendite e i valori su cui calcolare le tasse) e, soprattutto, di validazione degli algoritmi che definiranno questi valori e rendite unità per unità. Per questo alle Entrate si aspettano l'approvazione del decreto sulle «funzioni statistiche» entro fine anno, in modo che entro i primi mesi del 2015 la macchina possa davvero partire.

La chiave dell'algoritmo sarà quindi saldamente nelle mani dell'Agenzia ma ci sono fattori importanti che dovrebbero rendere le «funzioni statistiche» degli strumenti di equità: per ogni «microzona» e per ogni tipologia immobiliare (abitazioni, negozi, eccetera) bisognerà infatti 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. I coefficienti funzioneranno sulla base, appunto, di un algo-

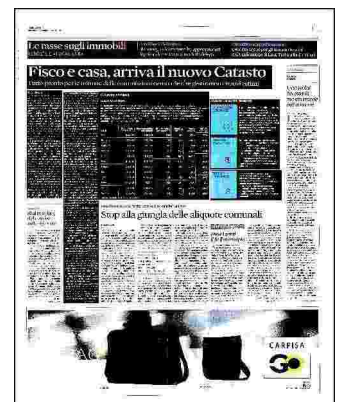
ritmo che definirà il valore unitario del metro quadrato. E le 103 commissioni censuarie locali saranno chiamate a validare queste funzioni statistiche.

La fase conclusiva dell'iter sarà l'attribuzione del 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. E a questo punto un lustro sarà passato.

Chi volesse contestare gli importi attribuiti potrà farlo in autotutela (questo sarà oggetto del terzo decreto legislativo) verosimilmente presso gli uffici delle Entrate o presentare un ricorso vero e proprio al giudice tributario. Mentre la competenza del Tar sarà limitata alle sole questioni di legittimità.

Ma non è tutto. La questione centrale è se e come i prossimi decreti sul Catasto daranno attuazione al principio dell'invarianza di gettito: basta un'occhiata alla tabella qui a fianco per rendersi conto dei rischi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Gli esempi e le tappe

IL RISCHIO AUMENTI

Gli immobili negli esempi sono di 91 metri quadrati, corrispondenti mediamente a 5 vani catastali, attualmente inseriti nella categoria catastale A3, classe media-alta, in buono stato, edificati meno di 20 anni fa e localizzati nel semicentro cittadino. Il nuovo valore patrimoniale è calcolato nell'ipotesi che gli estimi catastali saranno allineati al 100% del valore di mercato. Questo valore è stato desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate (Omi). La nuova rendita catastale è calcolata utilizzando il valore locativo Omi detraendo il 35% per spese conservazione, manutenzione, amministrazione, eccetera, a carico della proprietà

Città	Nuovo valore patrimoniale	Base imponibile Imu attuale	Diff. % valore patrimoniale	Rendita attuale	Nuova rendita	Diff. % rendita
Bari	212.000	104.118	104	620	4.969	702
Bologna	270.000	151.838	78	904	7.098	685
Cagliari	153.000	54.228	182	323	3.904	1.109
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

Dati ed elaborazioni a cura di Antonio Iovine

I DECRETI LEGISLATIVI NECESSARI

COMMISSIONI CENSUARIE



Il primo decreto, l'unico già approvato, ridefinisce le competenze e il funzionamento delle commissioni provinciali e centrale, e ne modifica la composizione. In particolare, tra i sei membri ci saranno due rappresentanti delle Entrate, uno degli enti locali, tre di professionisti, tecnici, docenti qualificati ed esperti di statistica e di econometria, indicati da Ordini e associazioni di categoria

TUTELE E GARANZIE



Il contribuente potrà ricorrere in autotutela agli uffici delle Entrate sull'attribuzione delle nuove rendite. I ricorsi veri e propri andranno rivolti alle commissioni tributarie. Il Tar, invece, risponderà solo sulle questioni di legittimità. Infine, nella delega viene assicurata l'invarianza di gettito, estesa sino a livello di imposte comunali

FUNZIONI STATISTICHE



In un altro decreto sarà previsto che il valore patrimoniale medio dovrà essere stabilito sulla base del valore di mercato, in metri quadrati e determinato con funzioni statistiche espresse in un algoritmo frutto delle metodologie scientifiche nazionali; la rendita catastale sarà invece determinata con metodologie analoghe a quelle usate per il valore ma basata sul valore locativo