

MERCATI E MANOVRA
La delega fiscale



Cambia il parametro
Le abitazioni non saranno più misurate con i vani ma utilizzando i metri quadrati a valori di mercato

Verso la riforma

LA SITUAZIONE ATTUALE

- Il cosiddetto Nuovo catasto edilizio urbano (Nceu) è stato istituito dal Rdl 562/1939
- Le rendite catastali sono basate sui valori di mercato del 1988-89
- Il Governo Prodi ha rivalutato le rendite del 5% a partire dal 1997. Il Governo Monti, introducendo l'Imu, ha alzato del 60% i moltiplicatori con cui si calcola il valore catastale



IL MANCATO AGGIORNAMENTO

- L'evoluzione del mercato non è stata uniforme: oggi alcuni pagano l'Imu su un valore catastale molto più piccolo di quello di mercato; altri pagano su valori quasi allineati
- In molti casi la classificazione degli immobili non è stata revisionata dopo la costruzione e ci sono case classificate come "povere" che negli anni sono state rivalutate

DAI VANI AI METRI QUADRATI

- Il progetto di riforma del Governo prevede il passaggio dal vano al metro quadrato per le case e gli uffici (gruppo A). Si eviterà che immobili con la stessa superficie, ma con una struttura diversa, abbiano rendite diverse
- Il catasto già oggi usa il metro quadrato per il gruppo C (negozi, box auto, magazzini) e il metro cubo per il gruppo B (edifici pubblici)



IL NUOVO CATASTO

- Oltre all'uso del metro quadrato, la riforma prevede l'attribuzione a ogni unità immobiliare di un valore patrimoniale e di una rendita basata su valori medi di mercato di un triennio
- I nuovi valori saranno calcolati partendo da ambiti territoriali omogenei (es. quartieri) e saranno aggiornati periodicamente grazie a un algoritmo

Il nuovo catasto taglia le disparità dell'Imu

Il progetto del Governo non farà crescere il gettito ma ridistribuirà il prelievo penalizzando chi oggi è privilegiato

Cristiano Dell'Oste

Pagheremo le tasse sulla casa in base ai metri quadrati, e non più con i vani catastali. E lo faremo partendo dalla realtà del mercato immobiliare, e non più da valori fiscali archeologici. La riforma del catasto è tutta qui. Il Governo la avvierà probabilmente la prossima settimana, approvando la delega per la riforma fiscale, ma l'obiettivo era stato annunciato dal premier Mario Monti già prima di Natale: correggere il valore su cui si applica l'Imu, così da superare le sperequazioni nella distribuzione del prelievo senza aumentare il carico complessivo.

Le ingiustizie dell'Imu

Ci sono case in centro che sono rimaste accatastate come stamberge, e pagheranno pochi spiccioli di Imu, anche se negli anni si sono trasformate in loft di lusso. E ci sono alloggi penalizzati da una distribuzione delle stanze che - a parità di superficie - fa aumentare il numero dei vani e la rendita catastale. Sono queste le classiche ingiustizie delle rendite catastali. Alle quali va aggiunto però l'effetto delle fluttuazioni del mercato, che nelle metropoli ha portato i prezzi a superare anche di 8-10 volte i valori fiscali, mentre in provincia - dopo l'ultima rivalutazione del 60% con l'Imu - non è raro trovare casi in cui i due importi sono allineati.

Obiettivo riforma

Per ora dall'agenzia del Territorio non trapelano indicazioni. La bozza del Governo, però, permette già di fissare qualche punto fermo nella road map verso il nuovo catasto. Si partirà dalla divisione del territorio di ogni comune in tanti «ambiti territoriali del mercato», così da distinguere - a esempio - le vie dei negozi dai quartieri residenziali. Negli ultimi dieci anni, il Territorio ha già compiuto molto lavoro su questo fronte, individuando ad esempio a Milano 59 microzone, che "mappano" la città in modo più dettagliato rispetto alle tre zone censuarie.

Il secondo passo sarà la revisione delle categorie catastali, ormai superate. Basti pensare che oggi il 70% delle case è in A/2 o A/3, ma questa distinzione - che quasi sempre implica più tasse per le A/2 - non ha alcun legame con il mercato. Si potrebbe passare, allora, a una classificazione più semplice (case singole, palazzi e abitazioni di lusso) divisa poi in sottogruppi. Definiti gli ambiti e le cate-

rie, bisognerà attribuire un valore fiscale a ogni singolo immobile. E qui entrerà in gioco l'algoritmo, cioè la funzione informatica che, partendo dai valori medi, li declinerà in base alle caratteristiche della zona e del singolo edificio. E consentirà anche di aggiornare periodicamente i valori, evitando che la fotografia catastale delle città diventi rapidamente sbiadita.

Tutta questa operazione, comunque, richiederà tempo. E infatti la relazione governativa parla prudentemente di «qualche anno». Ma bisognerà anche stanziare le risorse economiche necessarie per far lavorare al meglio il Territorio, in tandem con i Comuni e i professionisti.

Chi perde e chi guadagna

Una simulazione di quello che potrebbe succedere con il nuovo catasto è riportata negli esempi in questa pagina. Partendo dalla base imponibile dell'Ici, rivalutata ai fini dell'Imu, è stata calcolata l'aliquota che - applicata ai valori di mercato - può garantire allo Stato lo stesso gettito di 21,4 miliardi: in pratica, 1,5 per mille sulla prima casa (anziché 4 per mille, sempre con la detrazione di 200 euro) e 3 per mille sugli altri immobili (anziché 7,6 per mille). Applicando queste aliquote alle quotazioni correnti rilevate dagli operatori di mercato si scopre chi ci rimette e chi ci guadagna.

Gli esempi tralasciano volutamente i casi limite. Anche così, però, la differenza è evidente. Il carico fiscale aumenta nelle grandi città e nelle zone turistiche più rinomate, mentre tende a diminuire in provincia. Ma possono sperare in uno sconto anche le zone di periferia delle grandi città, gli immobili costruiti di recente o totalmente ristrutturati e le vecchie case di pregio che - negli anni - hanno sofferto il degrado del quartiere o dell'edificio in cui si trovano.

Il piano, dunque, è delineato. L'esperienza, però, impone cautela: il progetto di riforma del catasto pareva ben avviato già qualche anno fa, e poi si è arenato. Quanto alla pressione fiscale, molto dipenderà dal margine di manovra che sarà lasciato ai Comuni: lo Stato potrà anche ridurre le aliquote base, ma se i sindaci saranno costretti a fare cassa rischierà di riproporsi la stessa raffica di rincari che sta prendendo forma in queste settimane con l'Imu applicata al vecchio catasto.

Le contromisure. I rimedi contro il caro-tasse se l'immobile è in rovina o sorge in quartieri degradati

La rendita si può ridurre già oggi

Franco Guazzone

Con l'arrivo dell'Imu sulla prima casa, molti contribuenti, calcolata la base imponibile con le procedure e i nuovi moltiplicatori, si sono resi conto che in diversi casi il valore catastale di fatto risulta molto elevato, tanto da superare talvolta - quello di mercato.

Di norma, questo capita nei piccoli Comuni di provincia, in zone a vocazione agricola, dove i vecchi fabbricati sono molto simili a quelli rurali, per tipologia, carenza di servizi e per il precario stato di conservazione. Ma anche nelle grandi città alcuni quartieri possono aver subito

nel tempo un processo di degrado socio-economico, fortemente influente sul valore di mercato. Dato che il classamento catastale avviene nel momento in cui i fabbricati vengono ultimati, questi edifici risultano ancora censiti in categorie, ma soprattutto classi, elevate.

In attesa della riforma del catasto, i proprietari degli immobili (abitazioni, negozi e uffici) in questi quartieri non possono disporre di mezzi normativi adeguati per poter ridurre la rendita. Ma ci sono alcune eccezioni. Per le unità immobiliari degradate, abbandonate, prive di servizi e di fatto inabitabili ai fini igienici, è

possibile presentare una denuncia di variazione per passare alla categoria F/2, senza rendita, così da essere esclusi dalla tassazione, a meno che in questi casi il regolamento comunale preveda il pagamento dell'imposta sul valore dell'area. La denuncia di variazione può essere presentata mediante incarico a un tecnico professionista.

Anche le unità immobiliari nate come negozi e classate con rendite elevate che - magari con la crisi intervenuta per l'apertura di supermercati - hanno dovuto chiudere o cambiare utilizzo, per essere usate come deposito o laboratorio, possono essere og-

getto di variazione catastale, con riduzione della classe di merito, ridimensionando notevolmente la rendita.

I fabbricati di vecchia costruzione, solo in parte degradati, possono essere frazionati, distaccando le porzioni degradate, da classificare nella categoria F/2 e riducendo la consistenza della parte residua ancora abitabile.

Infine la villetta dotata di una rendita più elevata rispetto a quella di immobili simili, compresi in una stessa zona, potrebbe risultare erroneamente censita. In questo caso si può presentare un'istanza di rettifica in au-

totutela, all'ufficio provinciale dell'agenzia del Territorio. Ma deve trattarsi di un vero errore.

Per l'unità immobiliare semplicemente ubicata in un quartiere urbano degradato, i margini d'intervento sono ridotti. Tuttavia, secondo una giurisprudenza della Cassazione (sentenza n. 22557/2008) è comunque possibile chiedere la riduzione della rendita, con un'istanza all'agenzia del Territorio competente. Secondo i giudici, infatti, «l'ordinamento riconosce ad ogni titolare di immobile il diritto di una definizione mirata e specifica relativa alla sua proprietà, e che ove il classamento o la modifica catastale, non risultino soddisfacenti, il privato può ricorrere al giudice tributario».

© RIPRODUZIONE RISERVATA