

NORMATIVA

# Riforma del catasto, Geometri fiscalisti: 'per attuarla basterebbero 3 anni'

di Paola Mammarella  
il 20/06/2019

0 Commenti

Le proposte per 'mitigare le sperequazioni': meno tasse sugli immobili inutilizzati, autocertificazione dei canoni non riscossi e ricalibratura dei bonus casa

20/06/2019 – “La riforma del catasto potrebbe essere perfezionata in un orizzonte temporale di un triennio”. A sostenerlo è l'Associazione dei Geometri Fiscalisti (Agefis), intervenuta presso la Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria in una audizione dedicata alla riforma della fiscalità immobiliare.

Equità, semplificazione e rilancio del settore sono i driver che, secondo Agefis, dovrebbero guidare la riforma per risolvere la crisi del settore immobiliare. Nel frattempo, sostengono i geometri fiscalisti, si potrebbero mitigare le sperequazioni. Agefis a questo scopo propone la riduzione del prelievo sulle unità immobiliari non utilizzate dai possessori, senza la necessità di una perizia, la possibilità per i locatori di autocertificare i canoni non riscossi in caso di morosità, la semplificazione applicativa della cedolare secca al 10% riservata alle locazioni agevolate e la ricalibratura delle **detrazioni per la riqualificazione** del patrimonio edilizio.

## Tasse sugli immobili alte e inadeguate

La fiscalità immobiliare rappresenta senza alcuna ombra di dubbio, sostiene Agefis, uno dei punti dolenti del sistema fiscale italiano. Il quadro impositivo si caratterizza per una **pressione fiscale elevata** e spesso applicata in modalità non aderenti alla realtà oggettiva della situazione economica.

Quando si parla di fiscalità immobiliare, ha esordito Mirco Mion, presidente di Agefis, ci si limita alle imposte gravanti sul possesso degli immobili con caratteristiche di prelievo essenzialmente patrimoniale: Imu e Tasi. In realtà, occorre considerare anche la tassazione dei redditi derivanti dagli immobili, le tasse sui trasferimenti immobiliari e la leva fiscale quale fattore di promozione e crescita, ad esempio con le detrazioni sulle spese di recupero edilizio e riqualificazione energetica.

Le **rendite catastali** presentano profondi elementi di **incongruenza**, vetustà e obsolescenza, con elevate sfasature fra valori di mercato e valori catastali.

## I punti cardine della riforma del Catasto

Secondo Agefis, i punti fermi della riforma sono il **passaggio dai vani ai metri quadri** come sistema di stima. Questi dati sono nella maggior parte dei casi già disponibili, ma bisogna garantire la possibilità di correzione e revisione, ad esempio incentivando le attività di rilievo asseverato da parte di professionisti abilitati. In questo modo, i cittadini, per vedersi applicate delle tasse adeguate, collaborerebbero al processo di corretta assegnazione della consistenza.

Agefis ritiene che nella qualificazione delle unità immobiliari si dovrebbe superare l'attuale sistema di categorie e classi, orientandosi sull'effettiva **destinazione d'uso** e basandosi sui caratteri tipologici e costruttivi, sulla situazione urbanistica. Anche in questo caso, si potrebbe incentivare l'iniziativa dei proprietari delle unità immobiliari.

Opportuno, sostiene Agefis, rispolverare le Commissioni censuarie, previste dal D.lgs 198/2014 per garantire la corretta rivalutazione degli immobili, e valorizzare l'Anagrafe immobiliare integrata, che dovrebbe rappresentare l'evoluzione dell'attuale sistema catastale.

## Premialità per gli edifici virtuosi

In tema di riforma della fiscalità immobiliare, Agefis propone una serie di **premialità** correlata alle classi energetica, sismica e acustica degli immobili. “Considerato che la riforma del catasto genererebbe sicuramente valori più equi ma penalizzanti per i possessori di unità immobiliari con caratteristiche tipologiche e prestazionali elevate, si potrebbe immaginare la creazione di un coefficiente parametrato alla classificazione energetica, sismica e acustica che agisca come correttivo in maniera inversamente proporzionale: al crescere della classe degli immobili diminuirà dunque il valore catastale”.

Il nuovo sistema dovrebbe comunque garantire una invarianza di gettito ed evitare rincari indiscriminati.

“È tuttavia evidente – ammette Agefis - che l’impopolarità dell’operazione richiederebbe senza dubbio determinazione da parte del decisore politico e chiarezza nell’illustrarne la filosofia ai contribuenti”.

## Misure di mitigazione delle sperequazioni indipendenti dalla riforma

Per mitigare gli aspetti sperequativi dell'attuale assetto del prelievo, Agefis propone la **riduzione del livello delle aliquote Imu e Tasi** sui fabbricati inutilizzati e "a disposizione". Ma non solo, perché i fiscalisti propongono di dimezzare l'imponibile degli immobili effettivamente inutilizzati. Oggi, per ottenere questo vantaggio, è necessario che l'immobile risulti collabente sulla base della perizia, mentre secondo Agefis, basterebbe l'assenza delle utenze.

Un altro problema, evidenziato da Agefis, sono i **canoni di locazione non incassati** a causa degli inquilini morosi. Il contribuente dovrebbe poter autocertificare gli importi non incassati.

Agefis suggerisce poi di intervenire sulle **detrazioni fiscali** per la riqualificazione energetica, la ristrutturazione e la messa in sicurezza antisismica degli edifici. "La realtà – secondo Agefis - è che, a fronte di un sistema così articolato, gli obiettivi non risultano immediatamente percepibili". Per i geometri fiscalisti il sistema politico deve scegliere se mantenere questo sistema o sostituirlo, o coniugarlo, con quello della flat tax.