

Un catasto di tasse

TRAPPOLE E FOLLIE

DEL CATASTO ITALIANO

LA REVISIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI, CHE IL GOVERNO STA STUDIANDO, RISCHIA DI TRAMUTARSI IN UNA STANGATA PER MOLTI CITTADINI, CHE SI TROVEREBBERO COSÌ A PAGARE PIÙ TASSE SULL'ABITAZIONE. L'ENNESIMO MODO FACILE PER FARE CASSA AGENDO SULLE PROPRIETÀ.

B di Stefano Iannaccone e Carmine Gazzanni
 asta toccare una leva, in apparenza innocua come gli estimi del catasto, e le tasche degli italiani verrebbero svuotate. O giù di lì. Una piccola modifica, che sembra solo una questione tecnica. Eppure ha effetti dirompenti sull'Imu che, secondo stime elaborate sui dati dell'Agenzia delle entrate, aumenterebbe del 174 per cento in alcune zone di Milano, del 119 per cento a Firenze, del 108 a Napoli. Un po' meglio andrebbe a Roma, comunque con un incremento del 56 per cento, mentre a Torino il salto sarebbe intorno al 45 per cento.

Certo, è un'analisi ipotetica. Ma resta la constatazione che la riforma del catasto rischia di gravare ulteriormente sui bilanci delle famiglie. E che il governo Draghi l'ha inserita all'ordine del giorno. Tanto per capire le altre conseguenze: l'imposta di registro (l'imposta per la registrazione all'Agenzia delle entrate di determinati atti come l'acquisto di una casa) schizzerebbe quasi del 300 per cento a Milano, e del 203 a Napoli, con Roma al + 127 per cento.

Tutto nasce da una Raccomandazione europea inviata dalla Commissione di Ursula von der

Leyen al nostro Paese nella quale si chiede una «riforma dei valori catastali non aggiornati» e la «revisione delle agevolazioni fiscali». A sua volta, l'atto di indirizzo 2021-2023, inviato dal ministero dell'Economia alle Agenzie fiscali, raccomanda di «presidiare la qualità e la completezza delle banche dati catastali», con un «costante aggiornamento dell'Anagrafe immobiliare integrata».

L'obiettivo è chiaro: bisogna riformare il sistema catastale. Il primo vero colpo è arrivato già nel 2011 con Mario Monti a Palazzo Chigi. Anche in quel caso al grido di «ce lo chiede l'Europa» furono alzati i valori catastali fino al 60 per cento e venne introdotta l'Imu sull'abitazione di proprietà.

Ma di fronte alle proiezioni sull'aumento della pressione fiscale, non poche associazioni di categoria hanno aspramente criticato il progetto ideato dal ministro dell'Economia, Daniele Franco, in sintonia con il presidente del Consiglio, Mario Draghi.

«Quel percorso iniziato con Monti» dice il presidente di Assoedilizia, l'avvocato Achille Colombo Clerici «rischia di arrivare al culmine con questa nuova riforma, dietro la quale si nasconde, senza che nessuno mai la pronunci, una patrimoniale sugli immobili». E questo perché, secondo Clerici «l'obiettivo dell'Ue e a ruota del governo Draghi è fare cassa sulle proprietà degli italiani».

Per Assoedilizia, insomma, è una vera e propria

distorsione. Il punto di partenza è l'Ue: ritiene che gli immobili nel nostro Paese forniscano un gettito, in rapporto al Pil, inferiore rispetto alla media europea. «Il punto» - spiegano ancora dall'associazione di categoria - «è che in Italia l'80 per cento delle famiglie occupa le case a titolo di proprietà o equiparato». Una bella differenza rispetto a una media europea che viaggia sul 50 per cento. A Berlino addirittura il rapporto è inverso: solo il 20 per cento dei berlinesi ha case di proprietà.

«L'Imu è già una delle tante patrimoniali presenti nel sistema fiscale italiano» sottolinea Alberto Gusmeroli, deputato della Lega in commissione Finanze alla Camera. «Con la riforma del catasto aumenterebbe sicuramente l'Imu e sarebbe ritoccato al rialzo anche l'Isee delle famiglie. A una patrimoniale si aggiungerebbe una patrimoniale. Bisogna, infine, considerare che con la crisi il valore catastale si è avvicinato a quello reale».

Il tema della riforma del catasto ha provocato più volte divisioni politiche. I governi di centro-sinistra hanno spesso provato a realizzarla. Nel 2006 l'esecutivo guidato da Romano Prodi presentò il progetto come collegato alla Finanziaria. L'allora presidente del Consiglio associò la revisione catastale a un intervento di riduzione dell'Ici (l'imposta sulla casa di allora) perché «quando il catasto sarà

riformato, avremo ben chiaro il quadro su chi incide questa imposta» disse Prodi.

L'iniziativa, però, non andò avanti e fu ripresa in altri modi, da Monti, con la rivalutazione delle rendite catastali. Poi ci ha provato Matteo Renzi quando era presidente del Consiglio. Il suo governo aveva approntato dei decreti legislativi per attuare la riforma, con la promessa di non attentare ai risparmi degli italiani, in ossequio al principio di invarianza del gettito fiscale.

In sintesi: non un euro in più nelle casse dello Stato, solo un ricalcolo dei valori catastali. Ma l'ex Rottamatore trovò in Forza Italia un muro con Maurizio Gasparri che sottolineò: «Il rischio è che attraverso interventi di natura tecnica il ministero dell'Economia metta ancora una volta le mani nelle tasche degli italiani». Nemmeno nella versione «soft», il provvedimento passò.

L'intento della riforma sarebbe scongiurare un aumento della pressione fiscale. Ma il principio di invarianza «è impossibile da rispettare» incalza Clerici.

«L'unica cosa che può succedere è che chi ha pagato "troppo" a causa del vecchio sistema continuerà a pagare lo stesso importo, mentre chi vedrà ricalcolati i valori dovrà pagare molto di più». ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Torino +45%

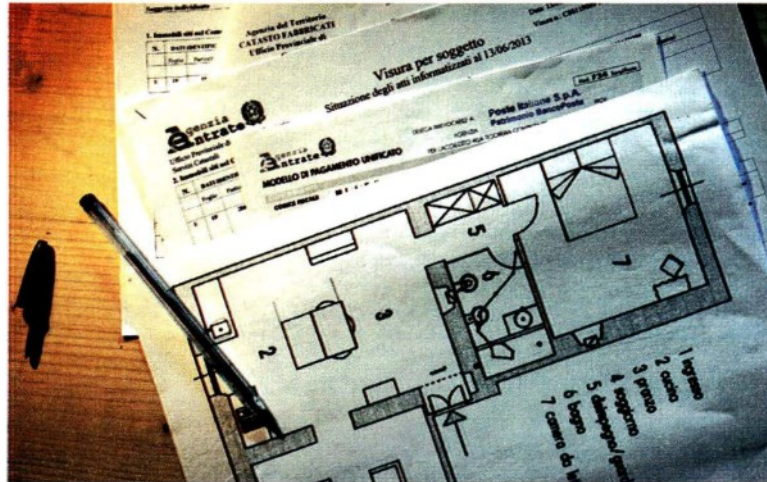
Quanto salirebbe la tassa Imu (Imposta municipale unica) a Torino. Un aumento più contenuto rispetto ad altre città.



Nel capoluogo lombardo il rialzo dell'Imu, in alcune zone, sarebbe pesante (stime elaborate sui dati dell'Agenzia delle entrate).

I punti della riforma

Breve guida tecnica per capire i nuovi criteri che definiranno i valori delle case in futuro.



Si parla di nuovo di revisione degli estimi e, più semplicemente, di una riforma del catasto. Prima di tutto è necessario inquadrare la questione sotto il profilo tecnico.

«Lo stock immobiliare censito negli archivi del catasto italiano, al 31 dicembre 2020, consiste complessivamente in oltre 74,9 milioni di immobili o loro porzioni» riferisce l'Agenzia delle entrate nell'ultimo dossier pubblicato. Nel dettaglio: la maggior parte di questi immobili è censito nel gruppo A, ossia abitazioni, uffici e studi privati, pari al 51,8 per cento. Un'altra fetta sostanziosa è compresa nel gruppo C: attività commerciali, artigianali e pertinenze, che raggiunge il 40,2 per cento. **In questo contesto, dove interviene la riforma per ricalcolare i valori?**

Il cambio di passo è nei principi che consentono di indicare il valore di un immobile sulla base della categoria catastale. Se oggi il sistema di calcolo dei valori fiscali di una casa si fonda sulle cosiddette rendite catastali - cioè

il calcolo ipotetico di quanto si potrebbe ottenere dall'eventuale canone di locazione dell'immobile basandosi sui vani catastali e non sui metri quadrati - la riforma prevede un calcolo di valore dell'immobile su criteri diversi. Prima di tutto in base al valore di mercato e sui metri quadri dell'immobile, escludendo il conto dei vani. E tutto ciò a prescindere dal fatto se questo produca reddito o meno. Quindi, per esempio, non verrebbe considerato se un appartamento è stato affittato, con il beneficio economico che ne consegue per il proprietario, oppure no. Un vero e proprio cambiamento di paradigma che se, da un lato, mira potenzialmente a sanare un'ingiustizia (tanto per dire: basandosi sui vani, la rendita catastale di un immobile di 50 metri quadri con 4 vani era superiore di un immobile di 60 con 3 vani), finisce con il pericolo di esporre i proprietari di casa a un vero e proprio salasso. Soprattutto quando arriva il giorno di dover versare l'Imu o l'imposta di registro. (S.I.-C.G.)

C'è chi dice sì

Riordinare il catasto serve a correggere le troppe sperequazioni sulle rendite.

«Una riforma per riequilibrare e aggiornare il sistema». È questa la bandiera sventolata da chi sostiene la necessità di portare a compimento il ridisegno dell'architave

catastale. La deputata del Movimento Cinque stelle, Azzurra Cancelleri, ha infatti presentato una proposta di legge proprio con l'intento di «correggere le sperequazioni delle rendite». In che senso? «L'intento è il riordino del catasto. Non puntiamo all'aumento della pressione fiscale, ma ad avere un sistema più attento all'equità» spiega Cancelleri. Un esempio? «Oggi» aggiunge la parlamentare «c'è un'enorme disparità tra i contribuenti. Chi possiede una casa nei centri storici delle grandi città ha una rendita catastale minore rispetto a chi ha comprato un appartamento, di nuova

costruzione, in un quartiere più periferico».

Mirco Mion, presidente dell'Agefis, mette in evidenza un altro aspetto: «La riforma del catasto porterebbe a galla tutti gli immobili fantasma, che stando alle stime sono circa un milione». Questo lavoro consentirebbe di effettuare una radiografia del territorio. «Il dibattito è troppo spostato sulla questione fiscale, ma c'è un elemento di sicurezza da tenere presente. Qualche anno fa, nel palermitano, un appartamento non registrato fu travolto da un'alluvione provocando vittime. Un lavoro di conoscenza del territorio sarebbe importante anche per la sicurezza, garantendo maggiore capacità di intervento». Da qui la proposta di Agefis: «È opportuno iniziare a fotografare lo stock immobiliare italiano, perché serve una rappresentanza plastica della situazione. Poi, in un secondo momento, la politica può decidere cosa fare delle informazioni in possesso» conclude Mion. (S.I.-C.G.)



Anche al Sud molti proprietari di case si troverebbero davanti a un salasso al momento di pagare la tassa sull'abitazione.

Quanto pagherebbero in più di Imu i cittadini toscani, con la prossima riforma del catasto.

