

# ■ Ancora incertezze per la riforma del catasto, ma qualcosa si muove (IPSOA Quotidiano - di Mario Damiani)

■ Ancora incertezze per la riforma del catasto, ma qualcosa si muove  
(IPSOA Quotidiano - di Mario Damiani - Professore straordinario di diritto tributario Università LUM - Bari)

LA PREVISIONE DEL DEF 2016

26 aprile 2016 ore 06:00

## Ancora incertezze per la riforma del catasto, ma qualcosa si muove

di **Mario Damiani** - Professore straordinario di diritto tributario Università LUM - Bari

Nel Documento di Economia e Finanza - DEF 2016, approvato dal Consiglio dei Ministri dell'8 aprile scorso, è stato inserito il programma - che dovrebbe essere realizzato entro il 2018 - della revisione dei valori catastali, da attuare mediante "interventi più generali ed organici al termine di complesse operazioni di allineamento delle basi dati". Una formula, quella utilizzata nel DEF, che risulta alquanto vaga e che può significare tanto o poco. La riforma del catasto è una delle incompiute più note e di diffuso interesse per i cittadini. Ora, l'inciso contenuto nel DEF 2016 alimenta nuove speranze almeno con riguardo alla revisione dei valori catastali. Non sembra che investa, però, una più generale riforma della fiscalità immobiliare, al momento priva di strategia.

La proprietà immobiliare ha avuto da sempre un **rapporto contrastato e tempestoso** col fisco ed i metodi di tassazione nel tempo sono stati improntati per lo più a metodologie di forfetizzazione sintetica di tipo catastale. Non a caso si è parlato, in un convegno del 20 aprile scorso promosso dall'Agenzia delle Entrate, di 130 anni di catasto tra storia e tecnologia, che dovrebbe indurre a ripercorrere le tappe di un assetto normativo farraginoso, sempre inquieto e mai definitivo, stretto tra aneliti di modernizzazione, in cui la tecnologia può dare un contributo decisivo (è il caso delle rilevazioni degli immobili grazie alla fotografia satellitare e della creazione di banche dati digitali attendibili degli immobili) ed interventi improntati ad esigenze di mero gettito.

Proprio la **riforma del catasto** è una delle incompiute più note e di diffuso interesse per i cittadini (basti pensare che riguarda quasi 35 milioni di abitazioni), nel quadro delle politiche fiscali. Il suo più recente tentativo riformatore risale alla delega contenuta nell'art. 2 della legge n. 23 del 2014, che il Governo ha fatto decadere per ragioni che sarebbe stato opportuno divulgare e che inducono ad esprimere una qualche delusione, anche se l'inciso sopra riportato, contenuto nel DEF 2016, alimenta **nuove speranze** almeno con riguardo alla revisione dei valori catastali. Non sembra che investa, però, una più generale riforma della fiscalità immobiliare, al momento priva di strategia, e la cui disciplina è pletorica, frammentata e poco organica.

Un punto di partenza, ancora timido però, poteva essere, in attuazione della delega del 2013, la bozza del decreto legislativo reso pubblico e che prevedeva il **raggruppamento degli immobili in due tipologie**, costituite dai fabbricati **ordinari** e da quelli **speciali**, comprendendo tra i primi (categoria O/1) gli appartamenti, mentre le ville, gli immobili signorili ed artistici avrebbero dovuto avere una regolamentazione diversa. Il valore degli immobili veniva ragguagliato non più ai vani ma alla **superficie**, con attribuzione di rendita e di valore patrimoniale a ciascuna unità immobiliare, stimata tenendo conto delle **reali caratteristiche dell'immobile e della zona** di appartenenza; gli immobili a destinazione speciale dovevano essere sottoposti a procedimenti di stima diretta con applicazione di metodi standardizzati.

Tra le cause che, soprattutto recentemente, hanno condizionato le riforme in materia catastale, dopo il turbinoso aggroviarsi di norme primarie e secondarie di inizio anni 90 del secolo scorso e la staticità delle tariffe d'estimo tuttora riferite agli anni 1988-89 (il cui aggiornamento è avvenuto in modo massificato con i **moltiplicatori delle rendite**), è da annoverare il **mito dell'invarianza di gettito** e degli effetti distributivi sui contribuenti, ivi comprese, ovviamente, le problematiche dell'**equità fiscale**, evocati nel convegno innanzi richiamato.

In realtà lo sconquasso del sistema tributario per effetto della tassazione degli immobili è

relativamente recente e risale all'espansione della imposizione da parte dei comuni il cui gettito è risultato essenziale (e non sufficiente) per sostenere la finanza locale dopo l'esaurimento dei trasferimenti erariali.

Proprio l'ossessiva ricerca dell'invarianza di gettito ha creato indecisioni e, ad avviso di chi scrive, divaricazioni tra coloro che la concepiscono in termini globali e nazionali e quelli che la vorrebbero attuata nell'ambito di ciascun comune o per categorie di fabbricati. In realtà sembra trattarsi di un falso scopo, di difficile attuazione perché implicherebbe poderose difficoltà a realizzare una riforma che andrebbe improntata ad almeno altri due caposaldi.

Il primo, di derivazione costituzionale, è quello dell'**equità oggettiva** della fiscalità immobiliare in termini di **corretta classificazione** in categorie dei fabbricati abitativi per tutti i Comuni.

L'attuale iscrizione in catasto di una gran parte di essi (soprattutto quelli "datati") non è infatti rispondente alla realtà, soprattutto nei grandi centri urbani, a seguito di trasformazioni, ristrutturazioni e modifiche spesso non dichiarate e che potrebbero essere agevolmente accertate incrociando i dati con le agevolazioni richieste nelle dichiarazioni dei redditi degli ultimi anni. La conversione, poi, della misurazione della consistenza dei fabbricati abitativi dai vani alla superficie in metri quadrati, da tempo annunciata, è un ulteriore elemento necessario per evitare altre sperequazioni, al pari di una più equa considerazione delle differenze di ubicazione, per le quali occorre affinare i criteri distintivi aggiungendo ai tradizionali comparti di centro, periferia e zone intermedie, quelli che tengono conto della presenza dei servizi pubblici più vicini (scuole, asili, ospedali e presidi sanitari, aree verdi, viabilità e trasporti, impianti sportivi etc.), tutti da valutare con indici di maggiorazione rispetto ai dati base.

L'altro necessario pilastro da curare, per un corretto funzionamento del catasto e per il realizzo dei fini perequativi tributari, è l'**aggiornamento dei valori dei fabbricati** e dei relativi redditi medi, che fa registrare, secondo recenti pubblicazioni, vistose divaricazioni tra quelli catastali e le rilevazioni di mercato (il cui monitoraggio dovrebbe essere più attento e frequente), che superano in taluni casi anche il 250%.

Si dovrebbe comprendere, soprattutto da parte della politica, che nulla turba il singolo contribuente più di una immediata constatazione della differenza di tassazione con altri soggetti non adeguata alla realtà. È naturale che, anche nel più banale dei casi, un proprietario possa arrabbiarsi se nello stesso pianerottolo esiste un appartamento simile al suo, però ristrutturato, che paga le stesse imposte o se scopre che in centro, a parità di superficie utilizzata, un amico paga di meno perché il suo alloggio, ben ristrutturato, è ancora classificato come A/3 o A/4. Per concludere, l'**invarianza di gettito** è da perseguire come **obiettivo transitorio**, in attesa (?) della vera riforma dell'imposizione patrimoniale personale degli immobili, su base moderatamente progressiva, ma **non può costituire una barriera alla riforma**, essendo del tutto naturale che se si suppone che rimangano ferme le imposte a carico dei proprietari degli immobili meno pregiati e di quelli situati nelle periferie o nei paesi, le altre dovrebbero differenziarsi in aumento, con effetti di crescita del gettito. Oppure si potrebbe tracciare una linea (meglio se una fascia) mediana all'interno della quale realizzare l'invarianza ed al di fuori procedere con riduzioni o aumenti in base a parametri che tendano a pareggiare i risultati.

Sarà possibile e quando?

Qui si gioca anche il ruolo dei Comuni, se realmente intendono concorrere alla riforma e non essere solo bancamat (per di più poco efficienti).

Copyright © - Riproduzione riservata