■ ANCE: bene stop su Catasto (Il Sole 24 Ore del 3/5/2017)

Il Sole 24 Ore - mercoledì 3 maggio 2017

Le altre audizioni. Allarmi e richieste sul Dl correttivo

I sindacati: no aumenti Iva Ance: bene stop su catasto

Disinnescare completamente gli aumenti dell'Iva, riformare l'Irpef con l'obiettivo di alleggerirla, valutare meglio l'estensione dello split payment che rischia di penalizzare le imprese e rafforzare la cosiddetta norma Airbnb per arginare il fenomeno dei pernottamenti in nero sul versante del turismo. Allarmi e richieste si sono susseguiti nella lunga tornata di audizioni alle commissioni Bilancio di Camera e Senato sul maxi-decreto della manovra correttiva.

A esprimere «forte preoccupazione» per il mantenimento, seppure in forma parziale, delle clausole di salvaguardia fiscali (Iva in primis) è stata l'Ance che ha comunque accolto con favore l'abbandono della riforma del Catasto. Sulla questione fiscale si sono soffermati pure i sindacati. Con la Cisl che ha chiesto di neutralizzare in toto gli aumenti dell'Iva nell'ambito di un'operazione che preveda anche la riforma dell'Irpef. Secondo la Uil un aumento dell'Iva sarebbe «tragico» mentre la Cgil punta l'indice anche contro l'assenza di misure per dare spinta all'occupazione: «Il grande assente è il lavoro». Confapi e Rete Imprese Italia hanno manifestato preoccupazione per l'estensione dello split payment perchè rischia di penalizzare le Pmi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

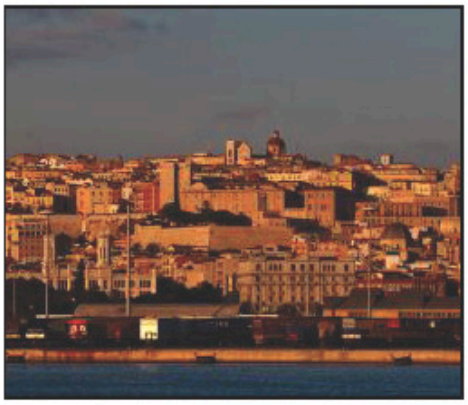
■ Catasto, al via la collaborazione con la Rete delle Professioni tecniche (FiscoOggi del 13/4/2017)

Pubblicata su *FiscoOggi.it* (http://www.fiscooggi.it)

Sardegna

Catasto, al via la collaborazione con la Rete delle Professioni tecniche

Istituito in via permanente un tavolo di confronto tra funzionari dell'Agenzia e rappresentanti della Rete



Risolvere le problematiche catastali più rilevanti e migliorare i servizi rivolti a tecnici e professionisti. Sono queste le due direttrici principali che guideranno l'attività del tavolo permanente istituito tra l'Agenzia delle Entrate e la Rete delle Professioni tecniche Sardegna. La collaborazione tra i due enti è stata sancita ieri a Cagliari nel corso di un incontro tra i funzionari dell'Ufficio Attività immobiliari della Direzione regionale delle Entrate e i rappresentanti della Rete.

Il tavolo, oltre a riunirsi periodicamente per analizzare tematiche specifiche, si propone anche di promuovere iniziative di formazione e seminari sugli argomenti di maggior interesse per i tecnici professionisti, alla luce delle evoluzioni normative e dei servizi offerti in campo catastale.

Ad aprire la riunione il Direttore dell'Agenzia delle Entrate della Sardegna Rossella Rotondo, secondo cui «il lavoro in sinergia e il confronto reciproco possono rivelarsi uno strumento utile a dirimere le controversie e uno stimolo per rendere sempre più proficua la cooperazione tra il Fisco e il mondo dei professionisti».

Marco Fanunza, vice coordinatore della Rete delle Professioni tecniche Sardegna, ha accolto favorevolmente l'iniziativa e auspicato che possa essere un'opportunità di crescita e di scambio costruttivo per agevolare il lavoro dei professionisti.

pubblicato Giovedì 13 Aprile 2017

■ I Comuni usano poco il Catasto (Il Sole 24 Ore del 13/4/2017)

NORME E TRIBUTI Il Sole 24 Ore 13 APRILE 2017

L'audizione delle Entrate. Più interesse per i nuovi stradari, ormai quasi completati

I Comuni usano poco il Catasto

L'Agenzia è pronta alla riforma del Catasto (se mai si farà). Lo ha detto Franco Maggio, direttore centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare, all'audizione di ieri alla commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale.

Nell'audizione è stato offerto un quadro complessivo delle attività delle Entrate nel settore catastale. Ma l'accento è stato messo anche su alcuni aspetti meno conosciuti e legati, appunto, al federalismo fiscale: primo tra tutti quello dell'attività di **revisione delle rendite catastali**, che sono alla base del calcolo dell'Imu, promossa dai Comuni in base ai commi 335 e 336 della legge 311/2004.

Nel bilancio finale al 31 dicembre 2016 colpisce il diverso successo delle due norme. Il comma 335, che prevede una revisione massiva su interi quartieri (chiamati tecnicamente **microzone**) dove lo scarto medio tra i valori di mercato e quelli catastali sano eccessivi, è stato utilizzato poco: a fronte di un potenziale di 1.725 Comuni con più di tre microzone (corrispondenti a circa 8.000 microzone totali) e circa 399 Comuni in cui l'analisi dei parametri ha rilevato la presenza di microzone "anomale" (650), le attività di riclassamento degli immobili a richiesta dei singoli Comuni hanno riguardato solo 17 città, per un totale di 38 microzone revisionate. Vero è che ci sono anche (in parte) i centri storici di Milano e Roma e che ci sono stati incrementi di rendite catastali per 184 milioni in più (il che vuol dire almeno 100 milioni in più di Imu, al netto delle esenzioni per abitazioni principali) ma lo strumento è stato ampiamente sottoutilizzato. Del resto i Comuni si sono trovati ad affrontare contenziosi, da cui sono però usciti spesso vittoriosi.

Molto più interesse ha suscitato il comma 336, che invece prevede la procedura di revisione puntuale dei classamenti «incoerenti» a seguito di **interventi edilizi sull'unità immobiliare**. Spesso, infatti, chi ristruttura non lo comunica al Catasto, così la rendita non cambia e il Comune ci perde l'incremento dell'Imu. In questo caso, dato che i municipi sanno benissimo chi ha fatto interventi migliorativi, sono state trattate circa 108.500 richieste di regolarizzazione catastale notificate ai soggetti interessate e per circa il 63% degli immobili si è accertata la necessità di procedere a un aggiornamento catastale che ha determinato un incremento della rendita complessiva di circa 191,5 milioni di euro (quindi almeno 100-120 milioni di Imu in più).

Maggio ha poi illustrato il problema del **tax gap immobiliare**, ammettendo che per gli immobili ante 2006, a causa soprattutto della volturazione carente, rimangono pesanti disallineamenti.

Sull'**Archivio nazionale degli stradari** e dei numeri civici Maggio ha ricordato i risultati raggiunti: a fine 2016 7.141 Comuni avevano completato le attività di verifica e certificazione dei toponimi e dei numeri civici e 6.397 potevano già accedere alle funzioni per l'aggiornamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Saverio Fossati

■ La riforma del Catasto esce dal Def (Il Sole 24 Ore del 7/4/2017)

Il Sole 24 ORE

FISCO E IMMOBILI

La riforma del catasto esce dal Def

–di **Saverio Fossati** | 7 aprile 2017

Via la riforma del catasto anche dal Def. Nel testo, ormai agli ultimi ritocchi, potrebbe non comparire la riforma del catasto, oggetto di evidenti perplessità del Pd e di Fi, partiti cui peraltro appartengono i due presentatori del Ddl che riprende la parte della delega fiscale che era scaduta nel 2016 e riguardava, appunto, la revisione degli estimi.

A quanto risulta al Sole 24 Ore i tecnici che stanno lavorando alla nuova versioen del Def avrebbero eliminato il riferimento alla riforma (che peraltro era già stata inserita nel Def 2016 senza alcun effetto concreto).

L'ipotesi di riprendere la questione era il risultato di alcune sollecitazioni provenienti dall'Ue, che per ora dovrà aspettare.

© Riproduzione riservata

■ Si riapre la delega sul Catasto (Il Sole 24 Ore del 4/4/2017)

PRIMO PIANO Il Sole 24 Ore 04 APRILE 2017

Riforma in cantiere. Un Ddl bipartisan riavvia la discussa revisione ma ci vorranno almeno cinque anni

Si riapre la delega sul catasto

Il fantasma della riforma del catasto fa una gran paura ma è difficile dimenticarsi questo impegno. Annunciato tante volte nel corso dei decenni, aveva preso corpo (anche se solo come ectoplasma) nel 2015-2016, quando, di fronte alla minaccia di vederne i primi effetti sotto elezioni, venne elegantemente lasciata decadere la delega (articolo 2 della legge 23/2014).

La riforma sta subendo, però, un processo di evocazione che potrebbe portarla a (ri)vivere in tempi ragionevolmente brevi, quanto meno per quanto riguarda la delega. Un Ddl che ne riprende il testo è in presentazione al Senato: firmatari il presidente della commissione Finanze Mauro Marino (Pd) e l'ex relatore Salvatore Sciascia (Fi). Lo scopo, spiega Marino, «è quello di usare la stessa logica bipartisan della delega fiscale». Inoltre, sottolinea Marino «esiste un rapporto stretto tra riforma del catasto e fabbisogni standard dei Comuni. La riforma permetterà di ridefinirli e quindi è di stretta attualità». Ma non basta: nel Pnr si fa esplicita menzione della necessità di procedere alla riforma del catasto.

Sulla stessa linea Vieri Ceriani, ex sottosegretario all'epoca impegnato nella questione e ora Ad della Sose: «Ritengo che esista una volontà del Governo e che la spinta dell'Ue va da tenuta in considerazione».

Sciascia mette al centro anche la questione dell'invarianza di gettito che comunque, assicura, sarà legata all'eliminazione delle sperequazioni tra immobili cui sono state attribuiti valori lontani dalla realtà.

Critico Daniele Capezzone, ex presidente della commissione Finanze della Camera (si veda l'intervista qui sotto). Ma , più in generale, non sembra che in Forza Italia l'iniziativa di Sciascia sia stata salutata con entusiasmo.

Il vero nodo è quello del'invarianza di gettito: le nuove rendite e i nuovi valori catastali (da utilizzare, rispettivamente, per le imposte sui redditi , come l'Irpef, e per quelle sulla proprietà, come l'Imu) saranno tutti ricalibrati, sulla base di un complesso algoritmo che parte dai valori di mercato, e saranno inesorabilmente più alti. Per quanto si registrino sperequazioni assurde (derivanti da l fatto che l'impianto risale al 1939), mediamente i valori attuali sono meno della metà di quelli reali. Se quindi si assisterà a una grande redistribuzione di valori e rendite, è chiaro che nessuno, tranne rari casi, diminuirà. Quindi, per non far aumentare le imposte, queste dovranno essere ritarate sulle nuove basi imponibili. Proprio su questo delicatissimo passaggio, che coinvolge, solo per l'Imu, 8mila comuni, i rischi di pagare altre tasse ci sono.

Freddissima è infatti la proprietà: l'altolà di Confedilizia aveva addirittura preceduto l'annuncio del Ddl. Già venerdì mattina Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, intervenendo a Unomattina, aveva affermato che «la priorità del settore immobiliare non è la riforma del catasto, ma una significativa riduzione della tassazione, arrivata a circa 50 miliardi di euro all'anno, in gran parte di natura patrimoniale». Nel giugno del 2015, ha aggiunto Spaziani Testa «il presidente Renzi aveva ritirato il provvedimento che stava per essere approvato dal Consiglio dei ministri perché non conteneva le necessarie garanzie di invarianza di gettito, aprendo all'opposto uno scenario di ulteriori aumenti di tassazione sugli immobili, che avrebbero effetti anche sulle prime case. Quella legge delega è scaduta, ma di una revisione del catasto si potrà discutere solo quando – attraverso disposizioni chiare e trasparenti – sarà garantita, oltre all'attuazione del principio di invarianza di gettito, la possibilità di verificare ed eventualmente contestare l'aggiornamento catastale di ogni singolo immobile».

Ma forse tutti possono tranquillizzarsi: con le migliori intenzioni, per far contenta l'Ue basta la legge delega (stessa tecnica del Def dell'anno scorso). Il decreto legislativo e soprattutto l'attuazione della riforma potrebbero tranquillamente essere lasciati in eredità al Governo che sorgerà dalla prossime elezioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Saverio Fossati

■ Riparte la riforma del Catasto (Il Sole 24 Ore del 15/3/2017)

Il Sole 24 Ore

Riparte la riforma del catasto

I principi della nuova delega nel Pnr - Verso l'estensione della fattura elettronica

Marco Mobili
ROMA

La riforma del catasto torna nel nuovo piano nazionale delle riforme (Pnr) che accompagnerà il Documento di economia e finanza in arrivo per il prossimo 10 aprile. È più di un'idea quella che sarebbe maturata nelle ultime settimane tra i tecnici di via Venti Settembre: ripescare i principi della legge delega approvata due anni fa all'unanimità dal Parlamento e portare alle Camere lo schema di decreto attuativo messo a punto e poi bloccato all'ultimo da Palazzo Chigi. E nel pacchetto fiscale del Pnr troverebbero posto anche un rilancio della fatturazione elettronica, nonché il consueto rinvio alla riduzione del numero e della portata delle agevolazioni fiscali.

Ma non ci sarà solo il Pnr. Nel ripescare quella parte della delega fiscale rimasta inattuata, il Governo punterebbe anche a riproporre, in una versione rivista e corretta rispetto alla bozza di due anni fa, il decreto attuativo della riforma dei giochi pubblici. Riforma che dovrà comunque viaggiare in parallelo con la definizione delle regole sul gioco tra Stato ed enti territoriali. Nel cantiere del Fisco ci sarebbe posto anche per la giustizia e il processo tributario. A questo si aggiungono i due disegni di legge che la commissione Finanze della Camera si appresta a presentare la prossima settimana: uno sui nuovi indicatori sintetici di affidabilità economica, chiamati a sostituire gli studi di settore, e uno sulla riforma delle agenzie fiscali.

Il ritorno sulla scena della riforma del catasto, così come un potenziamento della fatturazione elettronica, trovano una loro giustificazione nelle ultime raccomandazioni formulate all'Italia dalla Commissione europea dopo la pubblicazione delle previsioni macroeconomiche invernali. Bruxelles ha sottolineato, infatti, che in Italia sono stati compiuti «progressi limitati» sia nel ridurre le *tax expenditures* sia «nel completare la riforma del catasto». Riforma che in realtà era stata messa a punto e definita in quasi tutti i suoi dettagli, tanto che il Governo Renzi allora era pronto a inviarla alle Camere per i relativi pareri. A fermare l'Esecutivo furono soprattutto i dubbi sul rispetto della clausola di invarianza del gettito con la definizione delle nuove regole di tassazione degli immobili (si veda il servizio a lato). Il principio di fondo resterebbe lo stesso: garantire l'invarianza per le casse dello Stato senza aumentare la tassazione ma ridistribuendo il carico fiscale tra periferia e centro.

Per rispondere all'altra raccomandazione di Bruxelles sulla possibilità di implementare il ricorso sia alla fatturazione che al pagamento elettronico il Governo punterebbe a lavorare su due fronti. Uno comunitario, chiedendo una deroga, anche temporanea, alle regole Ue che vietano ai Paesi Ue di introdurre l'obbligo della fatturazione elettronica. L'altro – tutto interno – incentivando, con la riduzione di adempimenti e l'eliminazione delle nuove comunicazioni Iva, il ricorso all'e-fattura.

Tra le novità in arrivo anche un possibile intervento sul contenzioso. Intervento che punterebbe a ridurre i tempi delle liti: sia introducendo una rottamazione di quelle pendenti sulla falsa riga della definizione agevolata delle cartelle di Equitalia; sia elevando da 20mila a 50mila il limite della mediazione tributaria. Mediazione che potrebbe anche essere affidata alle commissioni tributarie (oggi la mediazione è gestita dalle Entrate, che comunque è parte in causa) dopo che in quelli che dovranno diventare i tribunali del fisco i giudici saranno due togati e uno laico. Allo stesso tempo il Governo potrebbe accogliere l'invito del Csm a creare una *task force* (una cinquantina di giudici) per smaltire l'arretrato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il pacchetto fiscale

CATASTO

Ridistribuire il carico fiscale
Nel nuovo piano delle riforme che finirà nel Def di aprile torna la riforma del catasto. Il principio resterebbe quello già messo a punto dal governo Renzi in quasi tutti i suoi punti: garantire l'invarianza per le casse dello Stato senza aumentare la tassazione ma ridistribuendo il carico fiscale tra periferie e centro.

GIOCHI

Rivedere la tassazione
Il Governo punterebbe anche a riproporre, in una versione rivista e corretta rispetto alla bozza di due anni fa, il decreto attuativo della riforma dei giochi pubblici. Procedono in parallelo la revisione della tassazione e l'intesa con gli enti locali su distribuzione dei punti gioco e orari di apertura

FATTURAZIONE

Potenziare l'e-fattura
Il Governo per rispondere anche a una raccomandazione di Bruxelles lavora per chiedere una deroga, anche temporanea, alle regole Ue che vietano ai Paesi europei di introdurre l'obbligo della fatturazione elettronica. Incentivando comunque il ricorso all'e-fattura.

GIUSTIZIA TRIBUTARIA

Tempi più brevi per le liti
Tra i possibili interventi si studia sia una rottamazione delle liti pendenti, sulla falsa riga di quanto fatto con le cartelle di Equitalia, che elevando da 20mila a 50mila il limite della mediazione tributaria. Potrebbe essere accolto l'invito del Csm a creare una *task force* di giudici per smaltire l'arretrato

■ I nuovi valori catastali a rischio di aumento tasse (Il Sole 24 Ore Fisco e immobili del 15/3/2017)

Il Sole 24 ORE

FISCO E IMMOBILI

I nuovi valori catastali a rischio di aumento tasse

–di **Saverio Fossati** | 15 marzo 2017

Se la riesumazione della delega fiscale consisterà nella riproposizione del testo della bozza di decreto legislativo del 2014-2015 si riproporranno, nel bene e nel male, le stesse questioni. La prima, che turba i sonni di tutti i proprietari immobiliari d'Italia, è la **variazione dei valori catastali**: di fatto partiranno da quelli di mercato rilevati dall'Omi, ai quali verrà applicato un algoritmo che porterà a definire le nuove rendite e i nuovi valori catastali e la cui lavorazione, da parte dei tecnici dell'ex agenzia del Territorio, ora in forze alle Entrate, era stata già quasi ultimata anche se non era mai stato approvato il decreto sulle «funzioni statistiche».

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 algoritmo che definirà il valore unitario del metro quadrato. E le 103 **commissioni censuarie** locali (non entrate ancora ufficialmente in funzione anche se tutti i decreti attuativi ci sono già) 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 il nodo è quello dell'**invarianza di gettito**: è chiaro che la base di partenza, cioè i valori di mercato, elimineranno in buona parte quelle sperequazioni. Per esempio, non dovrebbe più accadere che un appartamento nel centro di Roma abbia una rendita assai inferiore di uno in estrema periferia, solo perché nel 1939 gli è stata attribuita una categoria catastale ormai senza alcuna rispondenza reale. Ma la conseguenza di questa grande revisione è che i valori e le rendite catastali aumenteranno a dismisura. Quindi (questo è il timore espresso immediatamente dalle associazioni della proprietà immobiliare), chi garantisce che i Comuni, una volta in possesso delle **nuove basi imponibili**, non le avrebbero usate come una fisarmonica per gonfiare l'Imu?

Proviamo a fare qualche esempio. Partiamo da un immobile tipo di 91 metri quadrati, corrispondenti mediamentea 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. Ebbene, a Bari si registrerebbe un incremente del «valore catastale» (cioè la base imponibile anche ai fini Imu) del 10%, a Bologna del 78%, a Cagliari del 182%, a Firenze del 75%, a Genova del 126%, **a Roma del 92%, a Milano del 95%**, a Napoli del 117%, **a Torino del 70%**.

Di fronte a questi valori sembra legittimo avere qualche dubbio sul principio dell'invarianza di gettito, pur sancito nel decreto legislativo.
Ma sull'ipotesi che si ricominci a parlare di riforma del catasto Confedilizia ha subito espresso molte peplessità: «Leggiamo sulla stampa - si legge nel comunicato di Confedilizia - che il Governo Gentiloni starebbe pensando di riesumare quella riforma del catasto che il Governo Renzi aveva ritirato, nel giugno del 2015, perché non forniva adeguate garanzie di invarianza di gettito, aprendo all'opposto uno scenario di ulteriori aumenti di tassazione sugli immobili, mascherati attraverso improbabili "redistribuzioni". Quella legge delega è scaduta e non è certo questo il momento per iniziare un nuovo percorso, checché ne dica la Commissione europea, che inserisce pigramente il tema catasto nelle sue rituali raccomandazioni "copia e incolla", senza avere un minimo contatto con la realtà. Per il settore immobiliare l'urgenza non è la riforma del catasto, ma una decisa riduzione di un carico fiscale che dal 2012 è stato quasi triplicato e che continua a causare danni incalcolabili a tutta l'economia: crollo dei valori, impoverimento, caduta dei consumi, desertificazione commerciale, chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro. Dovrebbe essere questa la priorità di un Governo responsabile».

© Riproduzione riservata

■ Confedilizia: alla Consulta la revisione del catasto (Edilizia e Territorio Il Sole 24 Ore)

Quotidiano del Sole 24 Ore
Edilizia e Territorio

28 Feb 2017

Confedilizia: alla Consulta la revisione del catasto

Q.E.T.

La Corte costituzionale sarà chiamata a decidere se siano o meno legittime le disposizioni che consentono all'Agenzia delle entrate, su impulso dei Comuni, di intervenire sulle rendite catastali degli immobili attraverso il meccanismo del "riclassamento" di interee microzone catastali, utilizzato da Comuni come Roma, Milano, Bari e Lecce. Lo annuncia Confedilizia, riferendo che la Commissione tributaria regionale del Lazio ha sollevato la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 1, comma 335 della legge 311/ 2004. La norma consente ai Comuni di richiedere all'Agenzia la revisione parziale del classamento delle unità di proprietà privata in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato, individuato in base al Dpr 138/98 e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'Ici (ora Imu-Tasi) «si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali».

Secondo i giudici, la norma si porrebbe in contrasto con l'articolo 3 della Costituzione, «perché il singolo contribuente si troverebbe irrazionalmente esposto a rivalutazione del proprio bene in relazione alla significativa rivalutazione di beni altrui», con l'articolo 53, «poiché (...) si porrebbe inevitabilmente in contrasto con la capacità contributiva dei singoli» e con l'articolo 97 «in quanto la rivalutazione massiva non assicura né il buon andamento né l'imparzialità dell'amministrazione, colpendo indiscriminatamente tutte le unità immobiliari (di una determinata zona) senza alcuna verifica concreta del singolo bene».



■ Sul riclassamento delle rendite deciderà la Corte Costituzionale (Il Sole 24 Ore)

Il Sole 24 ORE

IMMOBILI

Sul riclassamento delle rendite deciderà la Corte Costituzionale

– di Redazione | 27 febbraio 2017

La Corte costituzionale dovrà decidere se siano o meno legittime le disposizioni che consentono all'agenzia delle Entrate, su impulso dei Comuni, di intervenire sulle rendite catastali degli immobili attraverso il meccanismo del "riclassamento", finora utilizzato da Comuni come Roma, Milano, Bari e Lecce.

La Commissione tributaria regionale del Lazio, infatti, ha sollevato la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004. Si tratta della norma che consente ai Comuni di richiedere all'agenzia del Territorio (che adesso fa parte dell'agenzia delle Entrate) la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato in base al Dpr n. 138 del 1998 e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'Ici (ora Imu-Tasi) si discosta significativamente dal rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Secondo i giudici la norma sarebbe in contrasto con l'articolo 3 della Costituzione, «perché il singolo contribuente si troverebbe irrazionalmente esposto a rivalutazione del proprio bene in relazione alla significativa rivalutazione di beni altrui sol perché situato in una microzona oggetto di attenzione da parte del Comune, con disparità di trattamento rispetto ad altre microzone, pur significativamente da rivalutare, ma non oggetto di richiesta da parte del Comune medesimo all'agenzia del Territorio». Inoltre, la norma contrasterebbe anche con l'articolo 53, «poiché un riaccatastamento di una serie di edifici collegato ai soli valori di mercato di zona e senza modificazioni nella realtà si porrebbe inevitabilmente in contrasto con la capacità contributiva dei singoli» e con l'articolo 97, «in quanto la rivalutazione massiva non assicura né il buon andamento né l'imparzialità dell'amministrazione, colpendo indiscriminatamente tutte le unità immobiliari (di una determinata zona) senza alcuna verifica concreta del singolo bene».

Da qui, come riporta un comunicato di Confedilizia, il ricorso alla Corte Costutuzionale che dovrà decidere sulla legittimità del provvedimento.

© Riproduzione riservata

■ Riforma del catasto, prelievo insostenibile (Il Sole 24 Ore)

(Fonte: Sole24Ore del 14/7/2015)

Il Sole 24 Ore

INTERVENTO

Riforma del catasto, prelievo insostenibile

di **Giuseppe Rebecca**

Ci voleva così tanto (15 mesi) per accorgersi che il nuovo **catasto edilizio** avrebbe comportato un insostenibile aumento nella imposizione degli immobili?

Il riordino del catasto è un atto dovuto, non solo verso la Ue, ma anche per aggiornare gli estimi, fermi al 1988/89, e per variarne l'impostazione di base legata ai vani. Ma probabilmente tutta questa riforma farà la stessa fine della precedente (legge 662/1996), finita nel dimenticatoio.

Oggi la situazione non è equa, essendo a tutti evidente che le valutazione effettuate in base ai dati catastali sono inferiori, pressoché sempre, ai valori di mercato; ma nell'ambito di queste valutazioni ci sono differenze enormi tra città e città, come pure tra zone della stessa città, e anche tra diverse tipologie di immobili.

Non si può però prescindere dalla situazione contingente, e quindi dal gettito che gli immobili oggi assicurano allo Stato e agli enti locali. Si tratta di 42 miliardi di euro, nel 2014, stimabili in ulteriore aumento per il 2015. Solo nel 2011 le imposte complessive sugli immobili erano state di 32 miliardi; e per valutare l'aumento nella sua imponenza si tenga anche conto del crollo delle imposte sui trasferimenti, passate dai 13 miliardi del 2011 a 9 miliardi nel 2014: 4 miliardi in meno.

In una situazione di questo tipo è praticamente impossibile qualsiasi variazione degli estimi. Questa variazione ben avrebbe potuto essere attuata ante aumento della imposizione, non certamente ora. La trovata della clausola di salvaguardia prevista nella legge 23/2014, come pure la previsione di una riduzione in generale della imposizione, appaiono previsioni del tutto inapplicabili. Ma come si fa a legiferare in questo modo? C'è un problema, perché in effetti un problema c'era, e ne spostiamo la soluzione in avanti, con una bella frase. Poi qualcuno troverà la quadra.

Anche il direttore dell'agenzia delle Entrate, Rossella Orlandi, riteneva fattibile il tutto: «Qualcuno pagherà di meno qualcuno di più», posto che «l'invarianza di gettito sarà calcolata su base territoriale rimodulando le quote che sono locali». Evidentemente così non era. Ora, la questione è addirittura banale. Dato per scontato che con il nuovo catasto le rendite e i valori aumentano, ne deriva che, per garantire la dichiarata invarianza di gettito, le imposte devono corrispondentemente diminuire. E questo per singola imposta e per singola zona territoriale. Ma tenendo conto che le variazioni dei valori saranno le più diversificate, ne consegue che anche le variazioni delle imposte dovrebbero conseguentemente essere variate nelle stesse proporzioni, all'inverso. E tutto questo per garantire la indicata invarianza.

Tradotto in pratica, ci dovremmo trovare con aliquote Irpef diverse da Comune a Comune, e lo stesso accadrebbe per le imposte di registro e per tutte le altre imposte. Assolutamente improponibile; si creerebbe un bailamme tipo Imu e Tasi.

In conclusione, la dichiarata invarianza non può essere garantita, e la revisione delle rendite e dei valori potrà essere attuata solo in un momento di bassa imposizione totale nel settore, non certamente oggi. Ne conseguirebbe una rivoluzione. Quello che stupisce è che per capire questa semplice verità ci sia voluto così tanto tempo. Ma tant'è.

© RIPRODUZIONE RISERVATA