

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

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

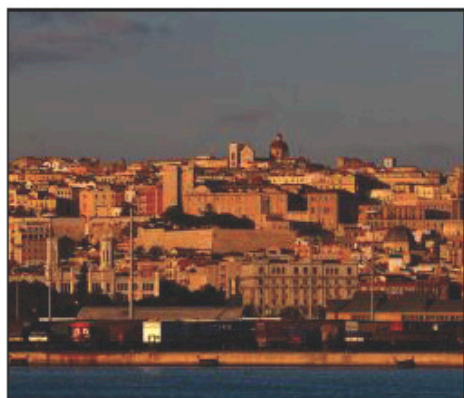
ha comunque accolto con favore l'abbandono della riforma del Catasto. Sulla questione fiscale si sono soffermati pure i sindacati. Con la Cisl che ha chiesto di neutralizzare in toto gli aumenti dell'Iva nell'ambito di un'operazione che preveda anche la riforma dell'Irpef. Secondo la Uil un aumento dell'Iva 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.

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

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)

13/4/2017

Il Sole 24 Ore

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 sono 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)

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 versione 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)

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 dell'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 dal 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 ritirate 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)

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,

tetici 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 periferie 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 20 mila a 50 mila 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 Dfdi aprile tomla 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)

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 mediamente a 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 incremento 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 perplessità: «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

Stampa

Chiedi

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 intere 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)**

IMMOBILI

Sul riassamento 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 "riassamento", 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 Costituzionale che dovrà decidere sulla legittimità del provvedimento.

© Riproduzione riservata

■ Riforma del Catasto, ferme al palo le 106 commissioni censuarie locali (Edilizia e Territorio - Saverio Fossati)

■ Riforma del Catasto, ferme al palo le 106 commissioni censuarie locali in attesa di un decreto

(Edilizio e Territorio - Saverio Fossati)

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiedi

09 Gen 2017

Riforma del catasto, ferme al palo le 106 commissioni censuarie locali in attesa di un decreto

Saverio Fossati

Dell'ambizioso edificio della riforma del Catasto restano solo alcune mura, già sbrecciate dall'attesa. Le 106 Commissioni censuarie locali (nonostante le nomine completate) e quella centrale (ancora senza nomine) sono infatti ancora in attesa di un decreto finale che non è mai arrivato. E così anche quelle poche funzioni della delega che avrebbero potuto servire ai cittadini sono rimaste lettera morta nella totale indifferenza degli esecutivi succedutisi negli ultimi due anni, da quando è entrato in vigore il Dlgs 198/2014, che disciplina la composizione, le attribuzioni e il funzionamento delle commissioni censuarie locali e centrale.

Il guaio è che la scelta di fermare il resto della riforma (con la famosa evisione degli estimi) ha reso quasi inutile anche questo primo passaggio. Un passaggio che peraltro non era stato indolore, perché le commissioni parlamentari, in nome del "catasto partecipato" avevano premuto per un maggiore coinvolgimento dei rappresentanti della proprietà edilizia e delle professioni.

Nella riforma abbandonata le commissioni avevano tra l'altro il compito di validare le funzioni statistiche per il calcolo dei valori patrimoniali delle unità a destinazione ordinaria, mentre non è stato loro attribuito alcun compito di deflazione del contenzioso, che pure la legge delega prevedeva.

«Periodicamente - racconta Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, l'organizzazione storica della proprietà che aveva seguito passo passo l'iter della riforma - sentiamo l'Economia ma è in ritardo rispetto alle scadenze, benché rinviate di sei mesi. Si intrecciano le competenze di vari ministeri e alcuni sono in ritardo. In sostanza siamo fermi». Eppure anche quella talea della riforma rimasta in vita è comunque importante: «Le nuove commissioni censuarie - prosegue Spaziani Testa - prevedono una presenza dei privati, provenienti non solo dal mondo associativo immobiliare ma anche dalle professioni. Tra le funzioni ci sarebbe quella di consentire, per le attività ordinarie, come le aggiunte di nuove categorie catastali, i relativi correttivi. E poi potrebbero, in via interpretativa, con l'impianto catastale attuale, essere valutati i nuovi interventi delle commissioni per esempio sull'attività di riclassamento delle microzone: potrebbe affermarsi l'idea che possano intervenire con una verifica sull'operato dell'agenzia rispetto ai criteri indicati dal provvedimento del 2005».

Le commissioni censuarie locali sono articolate in tre sezioni (catasto terreni, catasto urbano e revisione catasto fabbricati) e sono composte da sei membri effettivi e sei supplenti, scelti dal presidente del Tribunale competente tra quelli designati da ufficio delle Entrate territorialmente competente, Anci e Prefetto. L'agenzia delle Entrate, per quanto riguarda i membri di sua competenza delle commissioni, si è già attivata: anzi, tutte le 106 commissioni locali risultano

con le nomine fatte, grazie al lavoro certosino dei dirigenti locali che sono andati a sollecitare le varie istituzioni coinvolte.

Per le designazioni di provenienza Anci era prevista una procedura speciale; entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del direttore regionale delle Entrate avrebbe designato almeno quattro candidati, previa consultazione con i Comuni interessati territorialmente. I membri designati devono essere dipendenti dei Comuni stessi laureati in ingegneria, architettura, statistica, economia, agronomia (o lauree equivalenti) o con diploma di geometra, perito edile, agrotecnico, (o diplomi equivalenti). In mancanza di titoli adeguati possono anche avere solo una «comprovata esperienza» nel coordinamento o nel supporto tecnico degli uffici comunali addetti a urbanistica, edilizia o fisco.

Ai prefetti era riservato il compito forse più delicato: designare tre componenti effettivi e tre supplenti, di cui due effettivi e due supplenti su indicazione degli ordini e collegi professionali e un effettivo e un supplente su indicazione delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare, tra gli ingegneri, gli architetti i geometri, i periti edili, i dottori agronomi, i periti agrari e gli agrotecnici iscritti nei relativi albi, i docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e in materia di economia ed estimo rurale e tra gli esperti in materia di statistica di econometria.

Quanto alla commissione censuaria centrale, le designazioni devono essere fatte tra professori universitari, dirigenti comunali, esperti in materia di catasto, economia, estimo rurale e urbano, statistica ed econometria. L'Anci designa (via Pec) all'Economia e alle Entrate, per ogni sezione della commissione centrale, due membri effettivi e due supplenti, entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del direttore delle Entrate. Le nomine sono poi fatte dall'Economia. Ma proprio qui è avvenuto il blocco: dato che il ministero non ha mai effettuato le nomine, il direttore delle Entrate non ha potuto provvedere all'insediamento delle commissioni. E quindi la pur tempestiva attività svolta resta per ora inutile.

Comunque, a smuovere il Mef non sono serviti né le osservazioni preoccupate delle Entrate sul permanere delle sperequazioni catastali tra immobili identici, né il Def approvato l'8 aprile scorso, che contiene tra gli obiettivi anche una riforma del catasto entro il 2018. E se si pensa che per realizzare la parte lasciata nel cassetto servirebbero almeno cinque anni, altro che 2018.