

■ 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

■ Catasto, slitta l'insediamento delle nuove commissioni censuarie (Italia Oggi)

Italia Oggi del 3/2/2016

Catasto, slitta l'insediamento nuove commissioni censuarie

È scaduto lo scorso 28 gennaio il termine entro il quale si sarebbe dovuto individuare una data unica a livello nazionale di insediamento della nuova commissione censuaria centrale nonché delle nuove commissioni censuarie locali previste dal decreto legislativo n. 198 del 2014.

Lo segnala Confedilizia, spiegando che la data coincide con quella successiva di un anno alla data di entrata in vigore del dlgs n. 198, così come disposto nello stesso testo.

In assenza del provvedimento relativo all'insediamento delle nuove commissioni censuarie, trova applicazione la norma in vigore che prevede che fino all'insediamento di tali commissioni continuino a operare le commissioni insediate sulla base del provvedimento legislativo n. 650/72 e con i compiti nello stesso previsti.

Italia Oggi

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

(Fonte: Sole24Ore del 14/7/2015)

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 valori. 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 valutazioni 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 pre-

visioni 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 Imue 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 si è voluto così tanto tempo. Ma tant'è.

■ Sul catasto invarianza di gettito a livello locale

(Fonte: Condominio - Sole24Ore del 12/6/2015)

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

12 Giu 2015

Sul catasto invarianza di gettito a livello locale

«Il decreto sulla riforma del catasto sarà pronto entro questo mese, il sistema sarà rivisitato tenendo fermo il concetto dell'invarianza di gettito che dovrà essere valutata su base locale e non nazionale. E inoltre via gli imbullonati da questa partita: i macchinari industriali non faranno valore catastale, a differenza di capannoni e strutture in muratura ». Luigi Casero, vice ministro dell'Economia, anticipa i contenuti della proposta governativa (la terza dopo due tentativi, falliti, nel 1990 e nel 2005) a margine della tavola rotonda organizzata ieri a Vicoforte Mondovì (CN), dal collega di governo Enrico Costa, vice ministro della Giustizia.

Che la proposta sia tecnicamente pronta a essere presentata all'esame delle commissioni parlamentari lo si capisce subito. Alla domanda «Quando sarà pronto il decreto?» Casero risponde: «In settimana» ma poi si corregge: «Entro il mese». E accetta poi di scendere in dettaglio, confermando per esempio l'anticipazione del Sole 24 Ore di ieri a proposito della questione-imbullonati, pur sottolineando che il quadro completo della riforma sarà illustrato in tempi e sedi adeguate.

Il Sole 24 Ore di ieri ha potuto anticipare i contenuti del decreto di riforma sulla tassazione dei macchinari industriali «imbullonati», cioè saldamente ancorati al suolo, che nella legge di Stabilità 2015 erano stati inesorabilmente destinati a venire dotati, con «stima diretta», di rendita e valore catastale e soggetti a tassazione come beni immobili, con grande costernazione del mondo imprenditoriale. Ma nel decreto si affermerebbe che nella «stima diretta» non verrebbero considerati macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali solo allo specifico processo produttivo.

Sull'invarianza di gettito valutata a livello locale, questione sulla quale la proprietà immobiliare, Confedilizia in testa, si è mossa con forza, Casero è fermissimo: «È questa la linea scelta dal governo – spiega – perché è quella che può anche essere maggiormente compresa e percepita dai cittadini. Non si possono fare paragoni tra realtà geograficamente troppo distanti». Il rischio era infatti che i Comuni fossero incontrollabili nelle loro scelte, con un conto unico del gettito a livello nazionale.

Di fronte ai professionisti e amministratori locali Casero spiega che il governo «Sta tentando di attuare la delega fiscale anche a questo riguardo, puntando ad abbassare il fisco piuttosto che ad elevarne la pressione, rendendo il sistema più semplice, più equo e più trasparente. Per ottenere questo risultato ci sarà bisogno di tempo, le grandi riforme richiedono tempo, non si può pensare di fare tutto in un anno. Quella del catasto è una riforma in itinere. Sappiamo fare il salto di qualità necessario - ha aggiunto - anche utilizzando i benefici che derivano dalla tecnologia moderna, con l'incrocio delle banche dati».

Franco Maggio, direttore centrale Catasto e cartografia delle Entrate, ricorda che sono coinvolti

nell'operazione 62,5 milioni di immobili. «Ci sono 20 milioni di italiani interessati – ha sottolineato il presidente del Consiglio nazionale dei geometri, Maurizio Savoncelli –. La riforma avrà successo se sarà capita dai cittadini». E lancia una proposta: «Incentiviamo gli italiani, con premi fiscali, ad aggiornare volontariamente i valori catastali». Una proposta che ha avuto subito eco: Casero ha affermato che la proposta del Cng di far partecipare i proprietari alla riclassificazione degli immobili «È molto interessante. Occorrerà valutare quanto costa, ma agendo ad esempio con gli incentivi degli sgravi fiscali può essere un metodo efficace per avvicinare i cittadini allo Stato. La riforma del catasto deve portare a un sistema in cui non sia solo centrale il fisco, ma sia un completo sistema di dati a disposizione dello stato e dei cittadini».