

Nuovo catasto, rischio aumenti

Prevista l'invarianza di gettito ma la clausola non sarà facile da governare

Il monitoraggio

Ogni sei mesi le entrate verranno verificate sino al livello comunale

IL QUADRO

Sono troppe le variabili di cui tenere conto e i comuni difficilmente accetteranno di essere legati a un divieto di incassare più tasse

Saverio Fossati

Il mondo immobiliare guarda con attenzione, per non dire con apprensione, alla riforma del catasto. Perché l'attribuzione di valori di mercato, sia di compravendita che locativi, definirà una base imponibile enormemente più ampia. E su questa base imponibile si applicheranno le miriadi di imposte che oggi fruttano agli erari statale e locali una cinquantina di miliardi. Se raddoppiasse, senza ritrare le imposte, questa raddoppierebbero quasi automaticamente. Il problema del controllo sull'applicazione futura dei tributi sta diventando quindi il nodo centrale della questione.

Del resto basta dare un'occhiata alla tabella qui a destra per rendersi conto del terremoto in vista. È vero che non si tratterà di un semplice passaggio dai valori oggi in vigore (rilevati a fine anni Ottanta) a quelli "veri", perché entrerà in scena un algoritmo in cui questi saranno corretti da una nutrita serie di coefficienti relativi alle specifiche condizioni dell'immobile, in modo da evitare che si tratti di un "catasto dei borsini". Ma il dato di partenza è quello.

Il problema dell'invarianza di gettito, davanti a questa prospettiva, è quindi cruciale e dovrà trovare una formulazione mi-

gliore nei decreti legislativi rispetto a quella, onesta ma necessariamente incompleta, del testo della delega. Nell'articolo 2, comma 3, lettera l) della delega (votata oggi in Senato, passerà alla Camera per il sì definitivo) si parla di «garantire l'invarianza del gettito delle singole imposte il cui presupposto e la cui base imponibile sono influenzati dalle stime di valori patrimoniali e rendite», prevedendo «la modifica delle relative aliquote impositive, delle eventuali deduzioni, detrazioni o franchigie» (in particolare l'Imu, dice la delega). Alla successiva lettera m), poi, questa garanzia verrebbe rafforzata da un «meccanismo di monitoraggio, attraverso una relazione del Governo da trasmettere alle Camere entro sei mesi dall'attribuzione dei nuovi valori catastali, nonché attraverso successive relazioni, in merito agli effetti, articolati a livello comunale, del processo di revisione di cui al presente articolo, al fine di verificare l'invarianza del gettito e la necessaria gradualità, anche mediante successivi interventi correttivi».

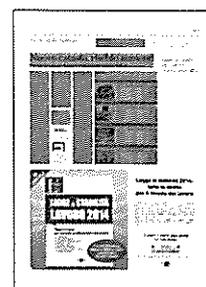
La formula scelta, però, nonostante l'evidente buona volontà del legislatore, non sembra possa tener conto della complessità del meccanismo impositivo immobiliare. «In tutti i rilievi internazionali - spiega Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia - non si evidenzia mai il dato di imposizione fiscale sugli immobili ma il rapporto tra gettito del settore e Pil. Da qui nasce l'equivoco sulla pressione fiscale: non si ragiona mai su quanto e come le varie cate-

rie di contribuenti concorrono a formare quel gettito. Si genera così una distorsione sull'osservazione del fenomeno, che si ripercuote poi nella norma».

L'intervento generalizzato sulle basi imponibili, quindi, potrebbe essere governato con qualche difficoltà. Alla lettera m) dello stesso comma, infatti, si prevede un meccanismo di monitoraggio per verificare l'invarianza del gettito, stabilita con la lettera l), a livello comunale. Questa relazione consente sì al governo di verificare l'invarianza, però a livello generale, previo monitoraggio a livello comunale. Il meccanismo, quindi, stando alla lettera della norma, rischia di provocare una colossale revisione ogni semestre; oltretutto non sembra esserci un nesso diretto tra il monitoraggio delle variazioni a livello comunale e il ripristino dell'invarianza di gettito allo stesso livello di municipio.

Non solo: nella norma si parla di priorità rispetto alla questione dell'invarianza, mettendo l'Imu al primo posto, ma nel frattempo è saltata fuori la Tasi che è praticamente la stessa cosa. «Un cambiamento contemporaneo di tutti i valori non sembra opportuno. Forse sarebbe meglio procedere gradualmente - prosegue Colombo Clerici -, senza continuando, comune per comune, con le operazioni di revisione a livello di microzona, come già fatto a Milano e Roma, su tutto il territorio nazionale, in base all'articolo 1, comma 335 della legge 31/2005».

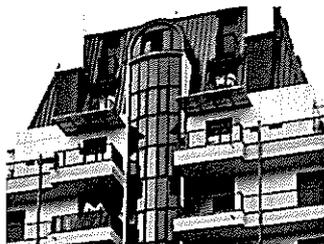
© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le differenze

La differenza tra il valore catastale attuale e il valore di mercato, che sarà la base di partenza per la riforma

IL BILOCALE ABITAZIONE PRINCIPALE



Città	Valore catastale	Valore di mercato	Differenza %
Roma	112.794	422.500	+ 274
Milano	110.842	390.000	+ 252
Torino	62.471	214.500	+ 243
Firenze	74.618	221.000	+ 196
Bari	71.364	156.000	+ 118

UN TRILOCALE IN PROVINCIA



Città	Valore catastale	Valore di mercato	Differenza %
Termini Imerese (Pa)	70.496	95.000	+ 35
Ercolano (Na)	78.956	114.000	+ 44
Magenta (Mi)	101.515	166.250	+ 64
Alessandria	115.614	147.250	+ 27
Tivoli (Rm)	188.930	209.000	+ 10

LA CASA PER LE VACANZE



Città	Valore catastale	Valore di mercato	Differenza %
Madonna di Campiglio (Tn)	87.199	510.000	+ 484
Arbatax (Og)	32.537	102.000	+ 213
Albenga (Sv)	61.169	163.200	+ 167
Roccaraso (Aq)	74.184	178.500	+ 140
Termoli (Cb)	52.059	81.600	+ 57

MONOLOCALE DA AFFITTARE A STUDENTI



Città	Valore catastale	Valore di mercato	Differenza %
Roma	75.485	252.000	+ 234
Milano	34.489	136.800	+ 297
Palermo	10.932	57.600	+ 427
Perugia	18.871	72.000	+ 281
Bologna	46.853	108.000	+ 130