

## Verso la manovra di 20 miliardi - Rendite catastali rivalutate del 15% ritorna l'Ici sulla prima abitazione

ROMA - Vale intorno ai 5 miliardi di euro il pacchetto casa che il governo sta mettendo a punto. Due le misure principali: ritorno dell'Ici sulla prima casa e rivalutazione del 15% delle rendite catastali. Diventa invece sempre meno probabile l'introduzione di una patrimoniale, anche in versione soft, un punto sul quale il Pdl non ha alcuna intenzione di cedere. Gli esperti sono ancora al lavoro con le simulazioni, soprattutto per capire come evitare di penalizzare quelle famiglie che a fronte di sacrifici di una vita sono riuscite a comprarsi l'abitazione dove vivono. Che sulla prima casa comunque ritornerà un'imposta comunale è certo, anche se forse non si chiamerà più Ici, ma verrà inglobata nella nuova Imu (imposta municipale unica) prevista dal federalismo fiscale. Per garantire la progressività e quindi l'equità, ci sono più ipotesi, che girano tutte attorno alle detrazioni in funzione del patrimonio immobiliare totale (quante case si posseggono) o in funzione del reddito.

Nel primo caso, ad esempio, si potrebbero prevedere aliquote diversificate con un'aliquota base sulla prima casa crescente di un tot (0,2 per mille, 0,5 per mille, 0,7 per mille, ecc.) al crescere degli immobili posseduti. Tra le ipotesi anche la possibilità di differenziare le aliquote in base al valore catastale dell'immobile. Non mancano simulazioni sulle detrazioni Irpef, in modo da compensare con una diversa calibratura il ritorno dell'Ici. In questo caso, però, andando i relativi gettiti a due destinatari diversi (l'Irpef va all'Erario, l'Ici al Comune), bisognerebbe mettere mano anche ai trasferimenti dallo stato agli enti locali. Insomma, un bel rompicapo.

Garantire una progressività del prelievo è comunque una priorità di questo governo. Tra l'altro anche la rivalutazione delle rendite catastali in realtà mantiene le sperequazioni già esistenti. Gli estimi catastali sono fermi da decenni. Intanto le città sono cambiate, molti quartieri un tempo popolari sono diventati tra i più richiesti, zone che nel passato erano isolate dal punto di vista del trasporto pubblico sono ora servite dalla metropolitana, la periferia è diventata semi-centro e altre periferie sono spuntate. Di conseguenza anche il valore reale degli immobili è cambiato, nella generalità dei casi è lievitato.

A livello nazionale - secondo i dati forniti dall'Agenzia del Territorio - in media le rendite catastali sono tre volte e mezzo più basse del valore di mercato. Ma in alcune zone (soprattutto nelle grandi città) le rendite sono inferiori anche di 7-10 volte il valore dell'immobile. La rivalutazione delle rendite catastali tout court, si sta ragionando attorno ad un moltiplicatore del 15%, lascerebbe inalterate tutte le disparità evidenti, che attualmente assegnano la stessa rendita catastale ad un appartamento di periferia in una grande città con un altro delle stesse dimensioni di una zona pregiata del centro storico.