

## **Anche per il Catasto la casa si misurerà in metri quadri**

Il fisco del futuro misurerà abitazioni e uffici in metri quadrati e non più per numero di "vani". Così come la rendita, ovvero la base imponibile sui cui si dovranno pagare le imposte (dall'Irpef all'Imu o dal registro a quelle ipotecarie e catastali) sempre nel prossimo futuro dovrà tener conto tanto del valore patrimoniale dell'immobile quanto delle spese che il contribuente sostiene per la manutenzione e la gestione del bene.

Sono soltanto due dei principi cui si dovrà ispirare la riforma degli estimi catastali che il Governo sarebbe intenzionato a presentare come disegno di legge delega alla ripresa dei lavori. A scoprire parzialmente le carte è stato lo stesso ministero dell'Economia la scorsa settimana pubblicando sul sito del Mef ([www.mef.gov.it](http://www.mef.gov.it)) una nota illustrativa dell'intera manovra di Natale e aggiungendo tra le prospettive future proprio «La legge delega per la revisione degli estimi» (si veda Il Sole 24Ore del 23 dicembre).

A ispirare il lavoro è stata l'agenzia del Territorio, mentre a mettere in fila le idee è stato il sottosegretario all'Economia, Vieri Ceriani, mettendo a frutto anche il lavoro durato più di un anno per il monitoraggio e la codificazione di agevolazioni, bonus e sconti del nostro ordinamento tributario. Da quel lavoro, ad esempio, emerge che la tassazione degli immobili a valori di mercato vale poco più di 59 miliardi di euro. Non solo. Come sottolineato nella stessa nota del Tesoro sulla manovra 2011 che riprende il rapporto del Territorio «Gli immobili in Italia 2011», la distanza tra rendite catastali attuali e il valore corrente di mercato è pari, in media, a 3,73 volte la base imponibile a fini Ici calcolata sul totale delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche. Lo stesso rapporto, calcolato per i contribuenti Irpef, varia tra il 3,59 delle abitazioni principali e il 3,85 degli altri immobili. Anche in rapporto poi alla possibile "resa" prodotta dal bene concesso in locazione, gli affitti mediante superano di 6,46 volte le rendite catastali.

Distanza tra valori su cui a pesare sono soprattutto i tempi di adeguamento degli estimi. Ci sono poi anche i meccanismi di aggiornamento dei beni, oggi fondati su una classificazione ormai non più in linea con il mercato ed effettuata spesso con comunicazioni dirette dei contribuenti interessati, in occasione di attività di ristrutturazioni e variazioni edilizie. Proprio su nuovo meccanismo di classificazione - arrivando a ipotizzare anche una sorta di aggiornamento automatico dei beni - punta la riforma pensata dal Tesoro e già studiata dall'Agenzia del Territorio. L'attuale sistema che individua gli immobili in categorie e classi dovrà essere sostituito da un sistema di funzioni statistiche che mettano in relazione il valore del bene o il reddito dello stesso alla localizzazione e alle caratteristiche edilizie.

La rendita catastale, come detto, dovrà tener conto del valore patrimoniale del bene. Secondo il Tesoro, infatti, solo così si potrà determinare una base imponibile "adeguata" che riduca le iniquità oggi esistenti e che possa essere utilizzata per le diverse tipologie di tassazione. Allo stesso tempo la rendita non dovrà dimenticare le spese sostenute dal contribuente per la gestione e la manutenzione del bene. Infine, oltre a rivedere ex novo la stima degli immobili speciali, il nuovo catasto dovrà mettere definitivamente in cantiere il superamento del "vano" (stanze, cucine, bagni eccetera) come unità di misura del peso fiscale da attribuire a un bene e lasciare spazio, per abitazioni e uffici, alla "superficie" dell'immobile espressa in metri quadrati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA  
LA DELEGA

### 01 | LA RENDITA

Il nuovo sistema catastale dovrà contemplare, assieme alla rendita (ovvero il reddito medio del bene al netto delle spese sostenute per la sua manutenzione e gestione), il valore patrimoniale dell'immobile, al fine

di assicurare una base imponibile adeguata da utilizzare per le diverse tipologie di tassazione.

#### 02 | LA CLASSIFICAZIONE

Tutti gli immobili saranno riclassificati secondo una nuova metodologia. Inoltre, per gli immobili speciali si pensa a una riqualificazione dei metodi di stima diretta.

#### 03 | IN GIOCO LA STATISTICA

Il Tesoro prevede il superamento dell'attuale sistema che divide gli immobili ordinari per categorie e classi. Il nuovo meccanismo di aggiornamento che starebbe già studiando l'agenzia del Territorio prevede l'introduzione di un sistema di funzioni statistiche che mettano in correlazione diretta il valore del bene o il reddito dello stesso alla localizzazione e alle caratteristiche edilizie.

#### 04 | L'UNITÀ DI MISURA

Dopo anni di studi e tentativi solo ipotizzati il Governo punta al definitivo abbandono del "vano" quale unità di misura per determinare la consistenza fiscale dell'immobile. Al suo posto entrerà in gioco "la superficie" espressa in metri quadrati

