

Riforma del catasto, rischio aumenti solo dal 2014

ROMA Si marcia a passo di carica. E l'intenzione è quella di chiudere la partita entro la fine dell'estate. Ma la riforma del catasto, destinata a stravolgere i meccanismi attraverso i quali si pagano le tasse sugli immobili, entrerà in vigore non prima del 2014. Lo dicono fonti del governo aggiungendo che il nuovo sistema sarà preceduto da una fase transitoria. Ancora pochi mesi, insomma, prima della rivoluzione. Per capire la portata della novità, basti pensare che l'attuale impianto catastale si basa su norme che risalgono al 1939. La legge prevede che l'operazione complessivamente sia a saldo zero: l'incremento della rendite e dunque della base imponibile dovrebbe essere compensato da una riduzione delle aliquote. Ma resta da capire come sarà applicato questo principio a livello locale: comunque ci sarà qualcuno che perderà e qualcuno che guadagnerà.

LA RIVOLUZIONE

Così il salto verso gli algoritmi che guideranno i criteri di calcolo delle rendite immobiliari appare davvero enorme. Il caposaldo della riforma è il passaggio dai vani ai metri quadrati. Due i parametri di riferimento: il valore patrimoniale e la rendita catastale. Questi sono determinabili appunto attraverso un algoritmo basato su funzioni statistiche complesse. Il valore patrimoniale sarà legato ai metri quadrati e dipenderà anche dal valore di mercato (indicato dall'osservatorio immobiliare prendendo in esame l'ultimo triennio), dalla localizzazione e dalle caratteristiche edilizie. Saranno presi in considerazione molteplici fattori: se ci sono le scale, se è presente o meno l'ascensore, in quale piano si trova l'immobile, come è esposto e dove si affaccia e l'anno di costruzione. Dalla valutazione di queste caratteristiche moltiplicate per i metri quadrati scaturisce il valore patrimoniale. La rendita catastale sarà invece calcolata partendo dai valori locativi annui espressi al metro quadrato ai quali si applicherà una riduzione (tra il 47 e il 52%) derivante dalle spese per manutenzione straordinaria, amministrazione e assicurazione. Dopo questa sottrazione il nuovo valore sarà moltiplicato per la superficie. E il risultato sarà la rendita catastale.

I CORRETTIVI

Nelle intenzioni del governo c'è la volontà di correggere ulteriormente il risultato finale coinvolgendo anche il nuovo indicatore Isee in modo da tenere conto delle condizioni di vita concrete delle famiglie. La riforma affida ai Comuni una funzione cruciale. Dovranno essere i sindaci a comunicare le caratteristiche dell'immobile. Con la riforma sarà di fatto costruito un catasto dei valori patrimoniali agganciato a rendite realistiche di mercato. Considerata la portata dei cambiamenti (che potenzialmente potrebbero portare ad aumenti impositivi molto rilevanti), i tecnici del governo stanno lavorando per permettere ai proprietari di tutelarsi da decisioni giudicate sproporzionate utilizzando il meccanismo dell'autotutela o i ricorsi in commissione tributaria o al Tar. La riforma è attesa con una certa trepidazione da inquilini e operatori. Confedilizia, pur non avendo manifestato una opposizione pregiudiziale, è perplessa. Non convince del tutto l'idea di affidare le funzioni di catasto ai Comuni, direttamente interessati alla riscossione dell'Imu e pertanto in odore di conflitto d'interessi. Con il rischio che gli amministratori, per far quadrare i conti, siano tentati di procedere ad aumenti indiscriminati delle rendite. Per questa ragione, l'invito che parte dalla confederazione è quella che i nuovi valori immobiliari vengano sottoposti al giudizio terzo di un organismo istituzionale indipendente in grado di accertarne la congruità.