

Nuovo catasto, valori aggiornati sulla base dei rogiti 2012-2014

LA RIFORMA

ROMA Fare riferimento ai valori «espressi dal mercato nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore». Era questo uno dei criteri per la riforma del catasto espresso nella legge delega approvata dal Parlamento ormai oltre dieci mesi fa. E il decreto legislativo che il governo si appresta ad approvare indicherà in effetti i rogiti del periodo 2012-2014 come base da usare nel processo che dovrà portare a rivedere radicalmente le attuali rendite, definite prima della seconda guerra mondiale e poi aggiornate per l'ultima volta alla fine degli anni Ottanta.

Il via libera dovrebbe arrivare il prossimo 20 febbraio in quello che si annuncia come un Consiglio dei ministri-fiume, sul cui tavolo passerebbero tutti i decreti della riforma fiscale più quelli in materia di lavoro e il disegno di legge sulla concorrenza.

62 MILIONI DI IMMOBILI

Il provvedimento sul catasto è certamente uno di quelli più attesi, visto che riguarda 62 milioni di immobili che oggi pagano le imposte sulla base di valori spesso incoerenti: il proces-

so completo di revisione - che comprende anche il passaggio dagli attuali vani ai metri quadrati di misura - richiederà comunque un tempo lungo, intorno ai cinque anni. I rogiti non saranno l'unica fonte alla quale attingere per la stima dei prezzi effettivi: verranno prese in considerazione anche le aste giudiziarie, nelle quali le transazioni avvengono a livelli più bassi. Nel complesso quindi, considerato anche l'andamento immobiliare degli ultimi anni, l'effetto sui valori catastali potrebbe essere più blando del previsto, anche se va ricordato che le tendenze dei prezzi sono piuttosto diversificate sul territorio nazionale, in particolare tra le grandi città e il resto del Paese.

ZONA E CARATTERISTICHE

Il riferimento al mercato è solo il primo passo: i numeri dovranno poi entrare in un complesso algoritmo che terrà conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona e di altri elementi ancora. La suddivisione del territorio in zone è uno dei fattori più delicati: anche dalla loro ampiezza potrà dipendere l'accuratezza del calcolo. Una delle ipotesi è utilizzare le cosiddette zone Omi (Osservatorio del mercato immobiliare)

che già fungono da riferimento per l'Agenzia delle Entrate: hanno il vantaggio di essere già pronte.

Alla fine gli immobili dovrebbero essere suddivisi tra quelli a destinazione «ordinaria» e quelli a destinazione «speciale», ognuna con delle sottocategorie. Nella seconda rientreranno sicuramente i castelli (già in categoria A9), mentre è ancora incerta la classificazione degli immobili storico-artistici (anch'essi attualmente in A9). L'intenzione sarebbe valutarli singolarmente decidendo l'appartenenza al gruppo ordinario o speciale, a seconda della prevalenza dell'aspetto abitativo o monumentale.

La legge delega prevede che tutto il processo avvenga a parità di gettito complessivo per lo Stato, una volta applicate le varie imposte ai nuovi valori. Ma naturalmente ci potranno essere cambiamenti in aumento o in diminuzione per i singoli immobili: presumibilmente pagheranno di più quelli che oggi hanno rendite non realistiche, ad esempio nei centri storici delle grandi città, mentre potrebbero risultare avvantaggiati quelli periferici. L'invarianza non potrà essere garantita neanche a livello territoriale: ci saranno aree penalizzate ed altre favorite.

L. Ci.



A FEBBRAIO IL DECRETO DEL GOVERNO; SARANNO CONSIDERATE ANCHE LE ASTE GIUDIZIARIE UN ALGORITMO DECIDERÀ LE RENDITE FINALI

