

Casa, i paradossi del nuovo catasto Per Imu e Tasi aumenti fino al 220%

Negli ultimi giorni del 2014 i proprietari di case di quattro zone top di Milano si sono visti recapitare una lettera dell'Agencia delle entrate che annunciava la revisione dell'estimo catastale dell'immobile e il relativo incremento, spesso superiore al 100% che si traduce in un aumento proporzionale per Imu e Tasi a partire da quest'anno. A Roma nel 2013 le rendite riviste al rialzo erano state addirittura 175mila, e di queste 79mila riguardanti abitazioni. Le due operazioni sono state possibili grazie a una norma della Finanziaria 2005 che consente ai comuni di cambiare classificazione catastale agli immobili delle zone che abbiano avuto un incremento dei valori medi di mercato del 35% superiori alla media cittadina; formalmente nulla a che vedere, quindi, con l'epocale riforma del catasto avviata lo scorso anno e destinata a diventare effettiva non prima del 2018-19. Sono però un campanello d'allarme su che cosa potrebbe succedere se non verrà radicalmente ripensata nel frattempo l'imposizione fiscale sulla casa.

Il problema è che nonostante la crisi del mercato e il sensibile ridimensionamento dei prezzi, lo scostamento tra valore catastale e reale degli immobili rimane molto elevato. Secondo uno studio dell'Omi, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate, che ha esaminato oltre 198mila atti di vendita su tutto il territorio nazionale, il valore catastale è in media 3,1 volte più basso del prezzo di cessione dell'immobile. Significa che se si applicassero le aliquote oggi in vigore l'importo dell'imposta di registro dovrebbe in media triplicare e quello di Imu e Tasi raddoppiare. Naturalmente le cose non stanno in maniera così semplice, perché le differenze tra città e città sono notevoli, e anche all'interno dei comuni di maggiore dimensione ci sono forti sperequazioni: oggi a Milano o a Roma una casa nuova in periferia ha un valore catastale più alto di una di uguale superficie in centro, se era stata accatastata come casa popolare.

Nella tabella abbiamo calcolato di quanto differisce il valore catastale medio da quello di mercato nelle principali città italiane. Per il calcolo abbiamo considerato la casa di superficie e valore catastale medio della città e il prezzo medio a metro quadrato indicato da Nomisma, moltiplicato per la misura dell'appartamento. La città, tra quelle esaminate, più penalizzata sarebbe Messina dove l'incremento teorico dell'imposizione sarebbe del 221% ai fini Imu e Tasi e addirittura del 367% per l'imposta di registro da versare all'acquisto. A Milano Imu e Tasi crescerebbero del 120% mentre per comprare si pagherebbe il 220% in più. Nella Capitale i due valori di incremento sono rispettivamente 77,4 e 158%. La città che ha meno da temere è Torino, dove la differenza tra imponibile Imu/Tasi e valore fiscale è solo del 16%.

La riforma del Catasto prevede l'introduzione di criteri di mercato per l'identificazione del valore fiscale. Un aspetto basilare sarà il passaggio dal cervellotico sistema attuale basato sui vani a quello dei metri quadrati. In ogni provincia si insedierà una commissione censuaria che definirà gli estimi, ci sarà anche una commissione centrale per dirimere eventuali controversie e supplire alle commissioni provinciali se inadempienti.

Il passaggio più delicato per dare via alla riforma è atteso nei prossimi mesi, quando il governo emanerà il decreto con i criteri per determinare gli estimi. Si partirà dai canoni di locazione e dai prezzi di vendita rilevati sul mercato (la base sarà presumibilmente quella dell'Osservatorio dell'Agencia) e a quelli si applicheranno coefficienti di differenziazione a seconda del piano in cui si

trova la casa, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche della strada ecc. In tutto saranno coinvolti 62 milioni di immobili: per questo i tempi non potranno essere brevi, considerando poi che chi si vedrà aumentare l'imponibile in maniera significativa difficilmente resisterà alla tentazione di presentare ricorso.

vai all'articolo originale

[Articolo Originale](#)