

La riforma

I metri quadrati al posto dei vani

Come cambia il Catasto

di GINO PAGLIUCA

A PAGINA 4

» **Fisco e immobili** Sforza Fogliani (Confedilizia): toccherà ai Comuni far rispettare il vincolo dell'invarianza di gettito

Passo avanti in Senato per la riforma del Catasto

Addio vani, superfici misurate in metri quadri

Spunta il valore d'affitto per l'Irpef. Il nodo ricorsi sul valore delle rendite

Con il via libera della Commissione Finanze del Senato alla delega fiscale la riforma del Catasto ha fatto un altro passo avanti. Il sistema di determinazione dei valori imponibili degli immobili cambierà radicalmente anche se la rivoluzione non è dietro l'angolo. Dopo l'approvazione del Senato e l'ultimo passaggio di ratifica alla Camera nelle prossime settimane serviranno almeno tre o quattro anni perché la riforma vada a regime. Ma cosa cambierà in concreto?

Innanzitutto verrà superato il sistema di misurazione a vani catastali, che, con le regole attuali, si applica agli immobili residenziali e agli uffici. Le superfici saranno invece espresse in metri quadrati. I vani catastali non corrispondono ai locali commerciali di un alloggio ma sono calcolati tenendo conto sia della superficie dei singoli locali sia delle parti comuni. Il problema è che la superficie dei

vani varia molto a seconda della città e della tipologia di appartamento. Basandoci sulle statistiche catastali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, abbiamo calcolato la superficie media di una casa di 5 vani nei capoluoghi di provincia, per scoprire che per un appartamento di categoria A/2 a Foggia la misura è di 121 metri quadrati mentre a Genova si scende a 95; per una casa A/3 il range va da 119,50 metri di Caserta agli 86 di Livorno, ben 33,50 metri quadri in meno.

I valori fiscali si baseranno sui prezzi di mercato ma correranno su un doppio binario; ci sarà un valore locativo (il canone a cui teoricamente si può affittare l'immobile) che servirà da base di calcolo per le imposte sulle rendite, ad esempio l'Irpef, reintrodotta dalla legge di Stabilità per le case non locate situate nel medesimo Co-

mune in cui il proprietario ha l'abitazione principale, mentre il valore di vendita sarà la base per i passaggi di proprietà. Non è chiaro a quale dei due valori invece si farà riferimento per Imu e Tasi. Il principale nodo però è legato al mantenimento di un impegno formale della delega: l'invarianza di gettito. Spiega Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia: «Abbiamo ottenuto che l'invarianza sia calcolata a livello comunale e non nazionale, le amministrazioni dovranno modulare le aliquote in modo da non portare a un aumento generalizzato dell'imposizione. Un altro aspetto positivo della legge è che i rappresentanti dei proprietari faranno parte delle commissioni che determineranno zona per zona i criteri di calcolo dei valori. Fin qui la norma. Dovremo però vigilare attentamente per evitare che i regolamenti attuativi stravolgano di fatto questa im-

stazione».

L'algoritmo di calcolo si baserà su rilevazioni di mercato e quindi presumibilmente si partirà dall'Omi, l'Osservatorio semestrale dell'Agenzia delle Entrate, e avrà un funzionamento analogo a quello degli studi di settore applicati ai lavoratori autonomi.

Invarianza di gettito non significa però che tutti pagheranno come prima: il sistema porterà inevitabilmente a un rimescolamento delle carte, ci sarà chi risparmierà e chi pagherà di più. Per chi finirà in questa seconda categoria però c'è una novità importante: con il sistema attuale la rendita catastale attribuita a un immobile si può impugnare solo se ci sono vizi di legittimità, con le nuove regole la si potrà contestare anche nel merito, cioè se la si ritiene troppo alta. Facile prevedere che i ricorsi fioccheranno.

Gino Pagliuca

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Fisco sul mattone

L'elasticità dei vani catastali: quanti metri quadrati misura secondo il Fisco una casa da 5 vani catastali nei capoluoghi italiani per le categorie A/2 e A/3

Città	Casa A/2	Casa A/3	Città	Casa A/2	Casa A/3	Città	Casa A/2	Casa A/3	Città	Casa A/2	Casa A/3
● Bari	104,00	97,03	● Firenze	98,00	95,23	● Oristano	108,53	103,59	● Sondrio	98,56	101,99
● Belluno	106,01	108,54	● Genova	95,21	87,60	● Padova	100,65	97,63	● Taranto	110,00	100,68
● Bergamo	102,63	98,57	● L'Aquila	107,08	119,58	● Palermo	106,46	95,56	● Torino	103,57	95,48
● Bologna	110,63	92,60	● La Spezia	100,00	93,60	● Perugia	104,54	101,57	● Treviso	100,64	98,00
● Bolzano	104,55	109,00	● Latina	102,03	113,60	● Pisa	98,52	88,51	● Trieste	103,59	92,99
● Brescia	95,55	87,99	● Lodi	101,02	91,03	● Reggio Calabria	113,05	106,01	● Venezia	107,04	99,04
● Brindisi	109,08	97,04	● Mantova	104,52	96,03	● Reggio Emilia	96,52	95,21	● Verona	102,63	99,56
● Cagliari	101,51	98,55	● Milano	100,00	87,61	● Rieti	111,56	102,60	● Vibo Valentia	119,40	108,00
● Como	97,99	94,66	● Modena	97,03	90,00	● Roma	99,05	91,06	● Vicenza	105,53	97,04
● Cremona	96,01	92,65	● Napoli	105,54	96,02	● Savona	101,99	94,60	● Viterbo	103,60	103,57