

La Riforma del Catasto entra nella fase operativa, atteso per la fine del mese il primo decreto attuativo



Subito la definizione del funzionamento delle Commissioni censuarie, entro un anno le norme per la sostituzione dei vani coi metri quadri

Entrerà nel vivo dalla fine di giugno la riforma del Catasto. Lo ha promesso il viceministro dell'Economia, Luigi Casero, che in un'audizione davanti alle commissioni riunite Finanze di Camera e Senato ha annunciato il cronoprogramma per l'attuazione della Delega Fiscale. Come spiegato dal viceministro Casero, in base alla Legge Delega Fiscale, la riforma del Catasto avrà bisogno di una serie di decreti attuativi. A fine giugno sarà approvato il primo, che si occuperà del funzionamento delle Commissioni censuarie. Si tratta degli organismi che valideranno le nuove rendite attribuite agli immobili e che, insieme alle commissioni di autotutela, cercheranno di evitare contenziosi e contestazioni sulla congruità dei nuovi livelli di tassazione ottenuti con la revisione delle rendite.

Ci vorranno poi un anno di tempo e altri decreti per completare la definizione dei nuovi criteri di valutazione degli immobili, cioè la sostituzione dei vani con i metri quadri e il sistema di collaborazione e comunicazione tra Comuni e Agenzia delle Entrate

Perchè entri a regime il sistema di tassazione basato sui valori ottenuti con i nuovi criteri potrebbe però volerci di più. Ricordiamo infatti che l'anno scorso l'Agenzia delle Entrate ha stimato in cinque anni i tempi necessari per la

revisione del patrimonio immobiliare italiano, caratterizzato da un alto tasso di diversificazione.

In generale, l'obiettivo della riforma del Catasto è quello di raggiungere una maggiore equità sulla tassazione degli immobili. Ma non solo, perché il viceministro ha anche assicurato che le nuove regole lasceranno invariato il carico fiscale complessivo, così come richiesto dall'Unione Europea.

Ricordiamo che per rendere il sistema di valutazione più equo, i metri quadri e le caratteristiche degli immobili determineranno il valore catastale, che dovrà allinearsi al valore di mercato. In particolare, per le unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria (gruppi A, B e C, come abitazioni, uffici, biblioteche, magazzini sotterranei, negozi, stabilimenti balneari, tettoie e autorimesse) il valore patrimoniale degli immobili si baserà sui valori di mercato al metro quadrato per tipologia immobiliare. A questo valore verranno applicati dei coefficienti che terranno conto delle caratteristiche edilizie dell'immobile, come ad esempio la presenza di scale, l'anno di costruzione, il piano, l'esposizione e la localizzazione. Il risultato sarà un algoritmo che, moltiplicato per i metri quadri, rilevati secondo la metodologia catastale, darà il valore patrimoniale dell'immobile.

Nelle unità immobiliari a destinazione catastale speciale (gruppo D in cui rientrano opifici, capannoni industriali, alberghi) si userà invece un sistema di stima diretta grazie all'applicazione di metodi standardizzati.

La rendita catastale sarà calcolata sulla base dei redditi da locazione medi. Il valore delle locazioni al metro quadro, cui deve essere applicata una riduzione per le spese di manutenzione e gli adeguamenti tecnici, verrà moltiplicato per la superficie e il risultato sarà il valore della rendita. Sia i valori patrimoniali che le rendite dovranno essere adeguati periodicamente.

[link all'articolo](#)