

Il governo dà il via alla riforma del catasto: censimento per 62 milioni di immobili

Riattivate le commissioni censuarie: dovranno definire i nuovi valori da utilizzare per gli estimi. I parametri: qualità del manufatto, collocazione, anno di costruzione, stato conservativo della casa e dei valori immobiliari della zona di cui fa parte

E così il primo mattone, è proprio il caso di dire, è posato. Il governo oggi ha dato ufficialmente il via alla riforma del Catasto con il varo in Consiglio dei ministri della versione definitiva del decreto legislativo che riattiva le Commissioni censuarie, primo passo per la revisione completa dei meccanismi di valutazione (e quindi anche di tassazione) degli immobili.

Che cosa succederà

Le Commissioni censuarie, introdotte in Italia nel lontano 1886, in seguito alla definizione del primo assetto fiscale del Paese, sono tuttora esistenti, anche se di fatto in disarmo. In molti casi, infatti, non si riuniscono più magari anche da 15 anni. Una volta entrata in vigore la riforma, “una grande riforma” l’ha definita sabato scorso Renzi, il compito delle commissioni sarà quello di definire i nuovi valori da utilizzare per gli estimi catastali, stabilendo il valore medio ordinario di tutti gli immobili attraverso l’elaborazione di un coefficiente che terrà conto della qualità del manufatto, della sua collocazione, dell’anno di

costruzione, dello stato conservativo degli immobili e dei valori immobiliari della zona di cui fa parte. In particolare – e questa è la vera novità di questa riforma – il nuovo valore degli immobili in futuro sarà calcolato non più sul numero dei vani ma metri quadri.

Chi fa parte delle commissioni censuarie

Tra i membri delle commissioni censuarie, per i quali rispetto al passato sono stati aboliti i gettoni di presenza, ci saranno rappresentanti delle Entrate, degli enti locali, di professionisti, tecnici, docenti qualificati ed esperti di statistica e di econometria, indicati da Ordini e associazioni di categoria. Queste ultime – dopo il passaggio del dlgs in Parlamento – troveranno ora spazio obbligatoriamente nelle commissioni, mentre nella versione iniziale del decreto la loro presenza era facoltativa. Ogni commissione “locale” sarà organizzata in tre distinte sezioni: una si occuperà in prima istanza della revisione degli estimi, una seconda avrà competenza sui fabbricati, mentre alla terza sarà assegnata la competenza sui terreni.

I componenti di ciascuna sezione, in totale sei, saranno scelti dal presidente del Tribunale cui spetterà anche indicare il presidente della commissione locale, scegliendo tra i magistrati ordinari o amministrativi, o tra i presidenti o i presidenti di sezione delle commissioni tributarie provinciali diverse da quella competente in materia di catasto. I presidenti delle singole sezioni sono invece scelti dal presidente della Commissione tra i componenti delle sezioni stesse.

Competenze

Le commissioni locali (organizzate di fatto ancora su base provinciale) avranno il compito di approvare i quadri tariffari delle unità immobiliari urbane e quelli delle

qualità e classi dei terreni, collaborando inoltre alle revisioni del catasto urbano e, soprattutto, validando gli algoritmi necessari all'attribuzione delle nuove rendite catastali. La commissione censuaria centrale, invece, rivestirà il ruolo apicale di giudice sui ricorsi presentati dalle Entrate ma anche da Comuni e da associazioni di categoria contro le decisioni delle commissioni locali sui quadri delle categorie e delle classi catastali.

I nuovi valori patrimoniali

Il valore patrimoniale di un immobile sarà determinato a partire dal valore di mercato al metro quadro rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare per la tipologia di appartenenza del bene, a cui andrà applicato un fattore correttivo in funzione della localizzazione e di alcune caratteristiche edilizie. Il valore così ottenuto verrà moltiplicato per la superficie dell'immobile.

La rendita catastale verrà definita a partire dai redditi da locazione medi (fonte Omi), tenendo conto della localizzazione e delle caratteristiche edilizie dei beni per destinazione catastale e ambito territoriale. Il valore così ottenuto verrà moltiplicato per la superficie dell'immobile e a questa cifra verranno poi applicate riduzioni che si riferiscono alle spese sostenute per la manutenzione straordinaria, l'assicurazione e i costi di amministrazione.

Le prossime tappe

L'approvazione del decreto sulle Commissioni censuarie è solo il primo passo della più ampia revisione della materia catastale nel nostro paese: ora si attendono gli altri decreti sul catasto. La prossima tappa, una volta ricostituite le commissioni provinciali, sarà quella relativa alla

determinazione del meccanismo di individuazione del valore patrimoniale medio mediante specifici algoritmi.

Quindi si passerà al censimento degli oltre 62 milioni di unità immobiliari, operazione monstre che richiederà circa 5 anni di tempo.

La questione nei giorni scorsi è stata al centro di un incontro informale tra l'Agenzia delle Entrate e le 15 associazioni che compongono il Coordinamento Interassociativo Catasto (formato da Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio-Fimaa, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria, Consiglio Nazionale del Notariato e Fiaip). Per il neo direttore dell'Agenzia delle Entrate Rossella Orlandi l'obiettivo fondamentale da perseguire per la riforma, anche in questo ambito, è quello di "procedere ad un lavoro tecnico che sia improntato a criteri di collaborazione e non di contrapposizione poiché siamo in presenza di una riforma epocale".

Quanto vale oggi il patrimonio

In totale, il valore del patrimonio immobiliare italiano posseduto dai privati ammonta a 5.559 miliardi di euro, quello delle società a 565. In testa alla classifica Lombardia e Lazio (rispettivamente con un valore di 794,8 e di 724,9 miliardi di euro. Seguono Toscana (504 miliardi di euro), Campania (491,4), Emilia Romagna (458,9), Veneto (440,3), Piemonte (394,4). Per quanto riguarda le proprietà di società, in testa Lazio (112,1 miliardi) e Lombardia (109,6). In base ai dati contenuti nelle "Statistiche catastali" realizzate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con la Direzione Catasto, in base ai valori 2013 la rendita catastale complessiva attribuita allo stock immobiliare italiano ammonta a quasi 37 miliardi di

euro, così ripartiti: 16,6 miliardi provengono dagli immobili censiti come abitazioni, 10,8 dagli immobili a destinazione speciale (categoria D), quasi 6 miliardi da negozi, locali di deposito, box e posti auto (categoria C), 1,5 dagli uffici (categoria A/10), 1,3 dagli immobili ad uso collettivo (categoria B) e 0,7 dagli immobili a destinazione particolare (categoria E). L'aumento sarà inevitabile, ma il governo ha già assicurato che la rivalutazione non produrrà un aumento del prelievo sui proprietari. Anche se il pericolo, evidentemente, c'è tutto.

[link all'articolo](#)