

La riforma del Catasto in sintesi

1. Cos'è il catasto e a cosa serve?

È l'inventario degli immobili esistenti su tutto il territorio nazionale, dei quali fornisce molte informazioni che riguardano l'identificazione univoca del bene, la destinazione d'uso, la consistenza, i redditi che è in grado di generare e i possessori di tale bene. Il suo utilizzo è rivolto all'accertamento della proprietà immobiliare (anche se non è probatorio) compresi i suoi

cambiamenti nel tempo che all'imposizione fiscale attraverso la determinazione di specifiche rendite.

Il Catasto dei fabbricati urbani, la cui realizzazione risale al 1939, utilizza per quantificare il valore patrimoniale (di proprietà degli individui, delle imprese e della PA) la rendita catastale che viene calcolata applicando le tariffe d'estimo alla consistenza dell'immobile. Tali tariffe variano in relazione al comune, alla categoria catastale e alla classe e corrispondono in sostanza al reddito ritraibile da quell'immobile.

2. Perché è allo studio una sua riforma?

L'ultima riforma del catasto è datata 1989, mentre tra il 1996 e il 1997 venne introdotta la rivalutazione delle rendite catastali del 5%. Dal 2005, i Comuni hanno inoltre la possibilità di chiedere all'Agenzia delle Entrate il "riclassamento" di singoli immobili o di intere aree, con le rivalutazioni delle rendite catastali che ne possono conseguire. Tuttavia a fronte di queste sporadiche iniziative, in questi giorni è tornata al centro dell'agenda politica nazionale la necessità di una riforma complessiva del catasto e del sistema fiscale che ne potrebbe derivare. Tra i principali limiti che l'attuale Catasto presenta, oltre alla mancata registrazione di una quota consistente del patrimonio immobiliare, vi è senz'altro lo scollamento fra **i valori del catasto e i valori del mercato immobiliare**. Infatti, la necessità di mettervi mano è legata all'esigenza di riallineare, ove necessario, le rendite catastali (valori cioè attribuiti anni addietro e non aggiornati) al valore reale (attuale valore immobiliare) in nome del criterio di equità poiché unità immobiliari che si trovano in aree diverse ma che presentano lo stesso valore reale possono oggi essere soggette ad un diverso prelievo fiscale. Al fine poi di una valutazione più reale del valore degli immobili, la riforma prevede che la consistenza degli immobili venga valutata non più ricorrendo al concetto di vano catastale ma a quello di superficie dell'abitazione. La riforma del catasto rappresenta, quindi, un progetto assai ambizioso che potrà realizzarsi solo in tempi lunghi. In molti paesi europei, con una più lunga tradizione di fiscalità immobiliare le rendite vengono infatti rivalutate con periodicità regolare, poiché sul patrimonio immobiliare si basa una parte rilevante del sistema fiscale.

3. Cosa è l'invarianza di gettito e i nodi da sciogliere

Se è evidente come la riforma sia complessivamente orientata a ristabilire principi di equità è ugualmente chiaro che l'imposizione fiscale ad essa collegata non potrà determinare un aumento del carico fiscale proporzionale alla rivalutazione delle rendite. A tal fine e quindi per non incidere sulla pressione fiscale complessiva, la revisione dovrà avvenire ad invarianza di gettito ovvero senza che le entrate provenienti dalla tassazione immobiliare subiscano aumenti. Per rispettare questa condizione e per garantire un gettito complessivamente costante, la tassazione immobiliare dovrà prevedere una **riduzione delle aliquote** oggi vigenti. Nel contempo, la rivalutazione catastale avrà portato all'**aumento della base imponibile di alcune abitazioni oggi sottovalutate** rispetto ai valori di mercato. Al contrario, agli immobili di più recente accatastamento, corrisponderà un prelievo inferiore a causa della riduzione dell'aliquota applicata in seguito dell'invarianza di gettito.

4. Quali implicazioni ci attendiamo?

Prima di analizzare le implicazioni, occorre ricordare come la modifica del catasto, anche secondo quanto prospettato fino ad oggi, è operazione lunga e complessa soprattutto in relazione alla finalità di far emergere il patrimonio ancora sconosciuto. Ciononostante, nei paesi di più antica tradizione di fiscalità immobiliare, la l'aggiornamento dei valori catastali è una operazione ricorrente, previsto a cadenza periodica pluriennale. L'ipotesi più realistica è quella di terminare entro il 2026 le operazioni di aggiornamento degli archivi, solo dopo tali interventi ne scaturiranno le possibili implicazioni fiscali. Per analizzare più compiutamente le conseguenze della riforma in termini di gettito, l'IRPET ha effettuato delle simulazioni verificando per tutto il territorio nazionale la distanza tra le rendite catastali attuali e i valori immobiliari di mercato. Per quanto riguarda l'imposizione immobiliare delle seconde case, in quanto la prima abitazione ne è esente, le stime Irpet indicano come la riforma porterà un maggiore livello di equità nel sistema impositivo del patrimonio immobiliare piuttosto che un aumento *tout court* della pressione fiscale. Si tratterà, infatti di correggere gli squilibri attuali per cui le case di più vecchio accatastamento, spesso di elevato valore e collocate nei centri storici di pregio delle città, hanno rendite catastali basse, mentre unità immobiliari localizzate in periferia, e solo perché costruite più recentemente, hanno rendite catastali corrispondenti ai valori di mercato attuali e quindi più elevate. Oppure, come avviene con grande evidenza in Toscana, allineare maggiormente i valori catastali di aree a maggiore pressione speculativa ai valori reali e, per contro, alleggerire la pressione fiscale sulle aree più svantaggiate. Qui di seguito si confrontano realtà urbane diverse, caratterizzate da rendite catastali e valori commerciali distanti.

VARIAZIONI ASSOLUTE E % DELL'IMU PRE E POST RIFORMA PER ALCUNI COMUNI TOSCANI
Abitazioni non principali. Euro e valori %

| | Variazioni assolute medie | Variazioni % |
|-------------------------------------|---------------------------|--------------|
| Capoluoghi | | |
| Firenze | 287 | 30 |
| Livorno | -31 | -4 |
| Centri urbani minori | | |
| Ponsacco | -106 | -14 |
| Poggibonsi | 165 | 29 |
| Comuni turistici della costa | | |
| S. Vincenzo | 418 | 55 |
| Piombino | -11 | -2 |
| Comuni turistici interni | | |
| Castellina in Chianti | 303 | 37 |
| Chianciano Terme | -201 | -30 |

Fonte: elaborazioni su dati OMI, MEF e Catasto Edilizio Urbano

A cura di Chiara Agnoletti, Claudia Ferretti e Patrizia Lattarulo