

Le stime Si valuteranno i livelli di mercato degli ultimi tre anni

Con i nuovi conti del catasto, il mattone varrà il 60% in più

L'impatto sul maggiore tributo dovuto al Fisco

I vani

Il vano in media a Milano misura 18,12 metri quadrati a Roma invece 19,40

La media

A Milano il valore di una casa media ai fini Imu salirebbe del 35,8% e del 97,5% ai fini dell'acquisto

44,5 per cento. La possibile rivalutazione degli appartamenti a Roma

Ci sono almeno due fronti aperti per la casa: la questione dell'Imu e la revisione del catasto. Ma quanto potrebbero valere alla fine di questo percorso gli immobili per il Fisco? È chiaro che una qualsiasi revisione delle imposte immobiliari va preceduta da una profonda revisione dei criteri con cui si determinano i valori imponibili e quindi aggiornare radicalmente i valori catastali da cui oggi si parte per determinare non solo l'Imu ma anche le imposte sulle compravendite e sulle donazioni e successioni. Se si dovessero prendere in considerazione le stime attuali la «rivalutazione media» sfiorerebbe il 60%.

Il tema è sul tavolo da almeno quindici anni e il precedente esecutivo era riuscito a farsi approvare dalla Camera un progetto di legge delega in materia. Ora si torna alla carica con la proposta di legge 1122, primo firmatario Daniele Capezzone, che ripropone la stessa norma e ha iniziato il suo iter.

Come si arriverà ai nuovi valori catastali? Innanzitutto ci si adeguerà alla realtà del mercato e quindi l'identificazione dei valori di vendita e di locazione degli immobili avverrà sulla base dei metri quadrati e non più dei vani catastali, il cui numero non è sempre collegabile a quello degli ambienti in cui è suddiviso l'immobile perché comprende anche pertinenze e spazi comuni e la cui dimensione è variabile. Per fare un solo esempio, il vano in media a Milano misura 18,12 metri quadrati a Roma invece 19,40.

La determinazione dei valori partirà da funzioni statistiche, dice il disegno di legge, «atte ad esprimere la relazione tra valore

di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale anche all'interno di uno stesso comune». Traducendo la frase in uno scenario presumibile, la base del calcolo saranno i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate, che suddividono i comuni in zone omogenee e che già forniscono valori di vendita e locazione a metro quadrato. Il valore delle singole unità immobiliari sarà rideterminato applicando coefficienti in funzione delle caratteristiche dell'immobile (come potrebbero essere il piano, la vetustà dell'edificio, la strada in cui si trova). Un sistema meno iniquo, almeno sulla carta di quello attuale, con rendite catastali che spesso appaiono attribuite a caso, ma che presenta alcune criticità.

La prima è che un criterio base per determinare il valore di mercato dell'immobile è lo stato di manutenzione, che nessuna stima teorica può determinare a priori. La seconda è che il sistema rischia di rivelarsi molto rigido anche se è previsto un sistema di concertazione per cui i coefficienti saranno decisi dai Comuni in accordo con le associazioni dei proprietari, almeno così emerge dai lavori compiuti dal comitato ristretto della commissione Finanze che a Montecitorio sta esaminando il testo. Confedilizia ne sottolinea la necessità, ricordando che si tratta di mettere in moto un meccanismo che poi avrà una validità di decenni.

Bisogna poi sottolineare che i valori saranno definiti sulla base della media del triennio pre-

cedente l'entrata in vigore: se questo succedesse tra pochi mesi (è però molto improbabile) sarebbe un disastro, perché il mercato sta continuando a scendere, come mostra la tabella dei prezzi tratta dall'ultimo osservatorio di Nomisma e quindi c'è in qualche caso il rischio di vedersi sovrastimare l'abitazione.

Di qui un altro aspetto critico: la possibilità per il singolo proprietario di tutelarsi qualora l'Agenzia delle Entrate stabilisse per l'immobile un valore troppo elevato. In teoria sarebbero possibili tre strade: l'autotutela del contribuente, il ricorso alle commissioni tributarie o al Tar ma — sottolinea sempre da Confedilizia — rimane dubbia la possibilità di vedersi accogliere un ricorso che eccipisca il merito della valutazione effettuata dal Catasto se non vi sono vizi di legittimità.

C'è un quarto aspetto, il più sostanziale: a parità di aliquote un catasto basato sui valori dell'Agenzia delle Entrate porterebbe a un forte incremento delle imposte. Nella tabella, che abbiamo ricavato basandoci su dati ufficiali dell'Agenzia e cioè l'ultima edizione dello studio "immobili in Italia" e le più recenti statistiche catastali, si evidenzia che i valori di mercato identificati dalle Entrate sono più alti dei valori adottati ai fini Imu (nonostante l'incremento del 60% applicato ai fini dell'imposta) e per le imposte di acquisto per l'abitazione principale. A Milano ad esempio il valore di una casa media ai fini dell'Imu



aumenterebbe del 35,8% e del 97,5% ai fini dell'acquisto. A Roma i valori sono rispettivamente del 44,5% e del 110,2%, a Napoli addirittura del 247,3%. In altri Paesi, come la Spagna, il valore di mercato viene abbattuto ai fini fiscali, in genere del 30%; è possibile che si arriverà a questa soluzione anche in Italia, ed è anche probabile, se si vuole rispettare l'impegno più volte sbandierato dell'invarianza complessiva di gettito, che le aliquote saranno riviste al ribasso, ma una cosa appare certa: i proprietari delle case nei centri storici delle grandi città, e cioè di immobili che ai valori attuali del Catasto sono spesso stimati tre-quattro volte meno rispetto al mercato, finiranno per pagare molto più di oggi, mentre — forse — quelli di case nuove ma non di lusso delle periferie riusciranno a ottenere un piccolo sconto.

Gino Pagliuca

CORRIDUZIONE RISERVATA

I nuovi calcoli del Fisco

I PREZZI DELLE CASE

(abitazioni ristrutturate, prezzo per m² in euro. Dati 1° sem. 2013, variaz. annua)

	Zone di pregio	Var. %	Zone centrali	Var. %	Semicentro	Var. %	Periferia	Var. %
● Bari	da 3.150 a 4.222	-3,0	2.728-3.702	-4,1	2.076-2.786	-5,2	1.479-2.128	-5,4
● Firenze	4.176-5.458	-7,7	3.474-4.534	-1,1	2.856-3.647	-6,0	2.221-2.861	-6,1
● Genova	3.502-4.902	-3,5	2.497-3.466	-5,0	1.822-2.513	-5,2	1.262-1.776	-5,1
● Milano	6.335-9.149	-3,6	5.362-7.145	-3,8	3.483-4.700	-5,6	2.147-3.029	-6,0
● Napoli	4.682-6.937	-3,2	3.028-4.573	-3,2	2.043-2.983	-4,3	1.352-1.959	-4,4
● Palermo	2.418-3.001	-4,5	2.127-2.527	-3,8	1.584-1.983	-1,9	1.133-1.454	-4,7
● Roma	6.266-8.662	-3,4	4.738-6.821	-5,3	3.394-4.813	-5,7	2.056-3.198	-6,2
● Torino	3.269-4.477	-5,3	2.668-3.674	-4,2	1.941-2.582	-6,1	1.446-1.938	-5,7

Fonte: Nomisma e Agenzia delle Entrate

QUANTO VALGONO IN MEDIA

(il confronto con i valori attuali del catasto, valori in euro)

	Valore medio di mercato*	Imponibile Imu Valore	Differenza	Imponibile acquisto Valore	Differenza
La tabella mette a confronto il valore di mercato dell'abitazione media nelle 12 principali città italiane con i valori adottati oggi dal Fisco per le medesime abitazioni	● Bari 770.322	194.813	13,1%	133.934	64,5%
	● Bologna 326.166	197.939	64,8%	136.083	139,7%
	● Catania 174.763	120.910	44,5%	83.126	110,2%
	● Firenze 333.174	208.170	74,9%	143.117	154,5%
	● Genova 281.038	187.499	49,9%	128.906	118,1%
	● Milano 241.438	177.795	35,8%	122.234	97,5%
	● Napoli 314.884	131.872	138,8%	90.662	247,3%
	● Palermo 199.981	88.323	126,4%	60.722	229,3%
	● Roma 380.767	263.520	44,5%	181.170	110,2%
	● Torino 279.914	194.741	18,1%	133.884	71,7%
	● Venezia 336.766	162.077	107,8%	111.428	202,2%
	● MEDIA 279.115	175.242	59,3%	120.471	131,7%

*Rivisto da B/agenzia delle Entrate

CORRIERE DELLA SERA

La scheda

I valori

I valori catastali attualmente in vigore sono svincolati dalla realtà del mercato per una serie di ragioni. La prima è che sono vecchi: sono stati determinati 25 anni fa per l'introduzione dell'Ici. La seconda è che tengono conto della «vetustà» degli edifici senza però verificare quali modifiche nel corso del tempo siano intervenute: oggi una casa d'epoca ristrutturata nel centro di Roma vale ai fini fiscali molto meno di una casa periferica nuova. La terza ragione è che gli estimi misurano la rendita e non il valore: sono basati cioè sui canoni di locazione e non sui prezzi di vendita.

Gli interventi

Peccato che alla fine degli anni 80 il mercato formale delle abitazioni fosse quello dell'equo canone, e quindi i valori sono sin dalle origini del tutto irrealistici. Il legislatore è intervenuto tre volte sugli estimi, decretando prima una rivalutazione generalizzata del 5%, poi una seconda del 10% (per l'acquisto della prima casa) e del 20% (per le seconde case). E infine un ulteriore incremento del 60% ai soli fini Imu.