

Riforma in cantiere. Un Ddl bipartisan riavvia la discussa revisione ma ci vorranno almeno cinque anni

Si riapre la delega sul catasto

Saverio Fossati

■ Il fantasma della riforma del catasto fa una gran paura ma è difficile dimenticarsi questo impegno. Annunciato tante volte nel corso dei decenni, aveva preso corpo (anche se solo come ectoplasma) nel 2015-2016, quando, di fronte alla minaccia di vederne i primi effetti sotto elezioni, venne elegantemente lasciata decadere la delega (articolo 2 della legge 23/2014).

La riforma sta subendo, però, un processo di evocazione che potrebbe portarla a (ri)vivere in tempi ragionevolmente brevi, quanto meno per quanto riguarda la delega. Un Ddl che ne riprende il testo è in presentazione al Senato: firmatari il presidente della commissione Finanze Mauro Marino (Pd) e l'ex relatore Salvatore Sciascia (Fi). Lo scopo, spiega Marino, «è quello di usare la stessa logica bipartisan della delega fiscale». Inoltre, sottolinea Marino «esiste un rapporto stretto tra riforma del catasto e fabbisogni standard dei Comuni. La riforma permetterà di ridefinirli e quindi è di stretta attualità». Ma non basta: nel Pnr si fa esplicita menzione della necessità di procedere alla riforma del catasto.

Sulla stessa linea Vieri Ceriani, ex sottosegretario all'epoca impegnato nella questione e ora Ad della Sose: «Ritengo che esista una volontà del Governo e che la spinta dell'Ue vada tenuta in considerazione».

Sciascia mette al centro anche la questione dell'invarianza di gettito che comunque, assicura, sarà legata all'eliminazione delle sperequazioni tra immobili cui sono state attribuiti valori lontani dalla realtà.

Critico Daniele Capezzone, ex presidente della commissione Finanze della Camera (si veda l'intervista qui sotto). Ma, più in generale, non sembra che in Forza Italia l'iniziativa di Sciascia sia stata salutata con entusiasmo.

Il vero nodo è quello dell'invarianza di gettito: le nuove rendite e i nuovi valori catastali (da utilizzare, rispettivamente, per le imposte sui redditi, come l'Irpef, e per quelle sulla proprietà, come l'Imu) saranno tutti ricalibrati, sulla base di un complesso algoritmo che parte dai valori di mercato, e saranno inesorabilmente più alti. Per quanto si registrino sperequazioni assurde (derivanti dal fatto che l'impianto risale al 1939), mediamente i valori attuali sono meno della metà di quelli reali. Se quindi si assisterà a una grande redistribuzione di valori e rendite, è chiaro che nessuno, tranne rari casi, diminuirà. Quindi, per non far aumentare le imposte, queste dovranno essere ritirate sulle nuove basi imponibili. Proprio su questo delicatissimo passaggio, che coinvolge, solo per l'Imu, 8 mila comuni, i rischi di pagare altre tasse ci sono.

Freddissima è infatti la proprietà: l'altolà di Confedilizia aveva addirittura preceduto l'an-

nuncio del Ddl. Già venerdì mattina Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, intervenendo a Unomattina, aveva affermato che «la priorità del settore immobiliare non è la riforma del catasto, ma una significativa riduzione della tassazione, arrivata a circa 50 miliardi di euro all'anno, in gran parte di natura patrimoniale». Nel giugno del 2015, ha aggiunto Spaziani Testa «il presidente Renzi aveva ritirato il provvedimento che stava per essere approvato dal Consiglio dei ministri perché non conteneva le necessarie garanzie di invarianza di gettito, aprendo all'opposto uno scenario di ulteriori aumenti di tassazione sugli immobili, che avrebbero effetti anche sulle prime case. Quella legge delega è scaduta, ma di una revisione del catasto si potrà discutere solo quando – attraverso disposizioni chiare e trasparenti – sarà garantita, oltre all'attuazione del principio di invarianza di gettito, la possibilità di verificare ed eventualmente contestare l'aggiornamento catastale di ogni singolo immobile».

Ma forse tutti possono tranquillizzarsi: con le migliori intenzioni, per far contenta l'Ue basta la legge delega (stessa tecnica del Def dell'anno scorso). Il decreto legislativo e soprattutto l'attuazione della riforma potrebbero tranquillamente essere lasciati in eredità al Governo che sorgerà dalla prossime elezioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NUOVO TENTATIVO

Ddl bipartisan

■ La riforma del catasto prova a ripartire con un Ddl bipartisan a firma di Mauro Marino (Pd), presidente della commissione Finanze del Senato, e di Salvatore Sciascia (Forza Italia)

La delega inattuata

■ L'obiettivo è ricalcare l'articolo 2 della delega fiscale (legge 23/2014) che prevedeva la riforma delle metodologie di attribuzione e calcolo dei valori catastali. Riforma rimasta quasi totalmente inattuata, eccezion fatta per il decreto sulla nuova composizione delle Commissioni censuarie

Le critiche di Confedilizia

■ Confedilizia, ancor prima dell'annuncio del Ddl, ha espresso criticità per il nuovo tentativo di riforma del catasto. Per il presidente, Giorgio Spaziani Testa, «di una revisione del catasto si potrà discutere solo quando – attraverso disposizioni chiare e trasparenti – sarà garantita, oltre all'attuazione del principio di invarianza di gettito, la possibilità di verificare ed eventualmente contestare l'aggiornamento catastale di ogni singolo immobile»

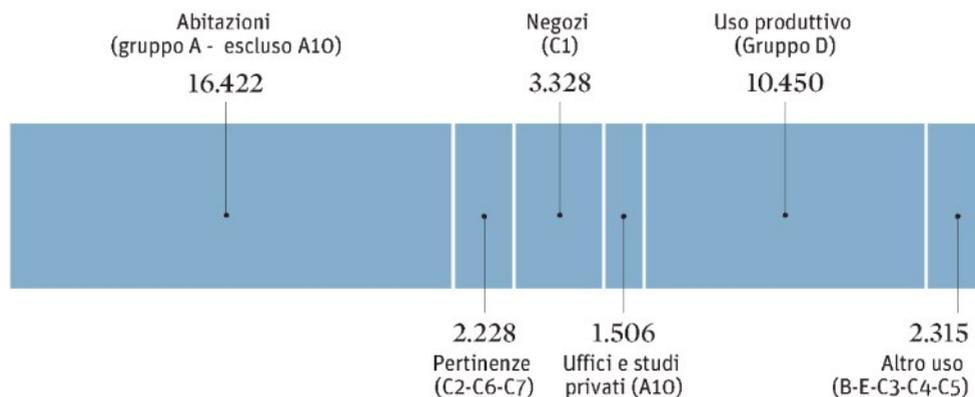


Case, uffici e capannoni sotto la lente

LA RENDITA CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Valori per categoria delle unità immobiliari in Italia.
In milioni

TOTALE
36.249



LA MAPPA NELLE GRANDI CITTÀ

Numero di unità immobiliari di proprietà delle persone fisiche a uso abitativo.

Roma



1.207.447



Milano



613.306



Napoli



364.018



Fonte: Agenzia delle Entrate - Gli immobili in Italia 2015