

# Catasto, anche nel nuovo testo rendite “collegate” ai valori di mercato

Riforma fiscale. La riformulazione rilancia anche l'alleanza fra Entrate e Comuni per ricalcolare i criteri degli immobili che hanno modificato le condizioni di fatto e per scovare le case abusive e fantasma

**Marco Mobili e Gianni Trovati** Il Sole 7-5-22

Il confronto dialettico (e anche fisico in commissione Finanze) sulla riforma fiscale si è concentrato soprattutto sull'idea tramontata di attribuire agli immobili anche un nuovo «valore patrimoniale». L'uscita di scena di questo riferimento esplicito ha spianato la strada all'accordo ritrovato giovedì nella maggioranza e con il governo.

Ma a guardar bene le norme, al di là dei botta e risposta politici proseguiti anche oggi il ripensamento dell'«operazione trasparenza» voluta da Palazzo Chigi è più formale che di sostanza. Non c'è più l'obiettivo di affiancare alla rendita attuale di ogni immobile un «valore patrimoniale» tendenzialmente allineato a quello di mercato. Ma il dato chiamato a fotografare la situazione aggiornata sarà rappresentato da una «rendita ulteriore» da calcolare in base ai criteri dettati dal Dpr 138 del 1998.

Dove (articolo 5, comma 2) la revisione delle tariffe d'estimo si basa sui «canoni annui ordinariamente ritraibili» e sui «valori di mercato»: che quindi, usciti dalla porta della citazione esplicita dopo mesi di battaglie, rientrano dalla finestra del richiamo normativo nel nuovo testo.

Ogni immobile, dunque, avrà due rendite: quella ufficiale di oggi, che è la base su cui si calcolano le imposte, e quella «ulteriore», che misura la sua situazione aggiornata.

**La seconda non potrà essere utilizzata** «per la determinazione delle basi imponibili», come recita la clausola anti-tasse che era già presente nel primo testo. Ma il confronto fra le due rendite metterà in evidenza chi paga troppo e chi troppo poco rispetto alla condizione reale dell'immobile.

E per i Comuni a quel punto potrebbe non essere difficile utilizzare questo metro per l'operazione anti-evasione che rappresenta la seconda gamba dell'articolo sul Catasto. Con il confronto, per di più, dei valori di mercato Omi che entreranno nelle consultazioni catastale. La riscrittura del travagliatissimo articolo 6 della delega rilancia infatti anche il rafforzamento della lotta al sommerso immobiliare, affidata ad agenzia delle Entrate e Comuni.

Il dibattito politico se ne sta occupando poco. Ma da lì possono arrivare le novità più concrete. E gli aumenti di tasse: a carico di chi oggi ne paga troppo poche, e che domani potrebbe pagarne di più per finanziare (in ipotesi) un taglio della pressione fiscale a chi non sfugge al fisco del mattone.

**Ndr** - In sintesi, l'**articolo 6** del disegno di legge delega fiscale, correttamente attuato, permetterà a ogni contribuente tra quattro anni di conoscere sia il valore fiscale sia quello patrimoniale della sua casa, adeguato alle condizioni di mercato.

Ndr - <https://www.funzionepubblica.gov.it/articolo/ministro/08-03-2022/brunetta-%E2%80%99Cil-catasto-spiegato-chi-non-lo-vuole-capire>

## COM'ERA

### I VALORI DI MERCATO

#### I dati «di mercato»

La prima formulazione della delega approvata dal consiglio dei ministri il 5 ottobre scorso prevedeva di affiancare alla rendita catastale attuale una rendita aggiornata e un «valore patrimoniale» sottoposto a «meccanismi di aggiornamento» periodico e attribuito «in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento e comunque non superiore ai valori di mercato». L'obiettivo era quello di confrontare il valore attribuito agli immobili dal sistema fiscale attuale con quello reale del bene tassato, per far emergere le sperequazioni fra chi paga troppo e chi troppo poco

### LA DOPPIA RENDITA

#### «Attualizzata»

Il testo della delega approvato dal consiglio dei ministri prevedeva per ogni immobile una doppia rendita. Quella attuale, che rimane come base di calcolo dell'Imu e delle altre tasse sulla casa, e «una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato». Anche questa previsione rispondeva all'obiettivo di mettere in chiaro le differenti situazioni vissute oggi dagli immobili: perché nei piccoli centri, e più in generale dove il mercato è meno vivace, il valore catastale è

### LA CLAUSOLA ANTI-TASSE

#### L'obiettivo «statistico»...

Nel testo originale della delega l'intero meccanismo rappresentato da rendita attualizzata e valore patrimoniale non avrebbe influito sulla «determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali» e comunque non sarebbe stato utilizzato «per finalità fiscali». L'obiettivo dichiarato a più riprese dal presidente del consiglio Mario Draghi era quello di un'«operazione trasparenza» che facendo emergere le distanze fra valori fiscali e reali avrebbe messo in mano ai futuri governi dati trasparenti per decidere

## COM'È

#### I dati «Omi»

Nel testo riformulato per ricostruire l'accordo nella maggioranza e far ripartire le votazioni sulla delega scompare il riferimento al «valore patrimoniale». Il tema del valore di mercato resta però presente nella previsione secondo la quale «nella consultazione catastale» devono entrare anche i valori Omi. Si tratta appunto dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare calcolati periodicamente dall'agenzia delle Entrate sulla base delle dinamiche registrate nelle compravendite all'interno di zone considerate omogenee. coefficienti moltiplicatori

#### «Ulteriore»

Il meccanismo della doppia rendita da attribuire a ogni immobile resta anche nella versione riformulata e ora attesa alla riunione di maggioranza che in Parlamento dovrà far ripartire l'esame della riforma. La nuova versione dell'articolo 6 prevede infatti l'attribuzione a ogni immobile di una «rendita ulteriore», calcolata in base ai criteri del Dpr 138/1998. Si tratta dell'insieme di regole che oggi i Comuni utilizzano per attribuire le rendite ai

#### ...rimane invariato

Lo stesso principio torna nella nuova versione dell'articolo 6 della delega, oggetto dell'accordo raggiunto in maggioranza giovedì scorso. La bozza prevede infatti che la «rendita ulteriore» e le altre informazioni raccolte con la riforma «non possano essere utilizzate per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali e, conseguentemente, per la determinazione delle agevolazioni e dei benefici sociali». L'unica differenza è quindi il riferimento esplicito all'Isee, che però già rientrava nelle «finalità fiscali» escluse dal primo testo

Il nuovo testo affida al governo il compito di «modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze dei terreni e dei fabbricati».

Questi strumenti, «da porre a disposizione dei Comuni e dell'agenzia delle Entrate», dovranno secondo l'ultima bozza «facilitare e accelerare l'individuazione e, eventualmente, il corretto classamento», e questo è il punto chiave, di tre tipologie di immobili: quelli fantasma e gli abusivi, prima di tutto, ma anche quelli che «non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d'uso o la categoria catastale attribuita» e i terreni edificabili censiti come agricoli.

Come si vede, la platea delle possibili revisioni può diventare piuttosto ampia. I Comuni in realtà già oggi possono rivedere le rendite quando non coincidono con la realtà degli immobili. Ma in genere non lo fanno.

L'obiettivo della riforma, quindi, diventa quello di mettere in campo una strategia aggiornata, e rafforzata da un coordinamento centrale delle Entrate e strumenti più efficaci per arrivare al risultato.

Risultato che può essere l'aumento della rendita, e quindi della base imponibile su cui si calcolano l'Imu e le altre tasse, per le case che nei decenni sono state ripensate, ristrutturate, ampliate o comunque modificate senza dirlo al fisco, o per quelle che fin qui sono sfuggite del tutto al classamento.

All'atto pratico, la conseguenza è appunto un aumento delle imposte. Che, aggiunge la delega riformulata, dovranno andare almeno per «una quota» a ridurre le tasse degli altri, «prevalentemente nei Comuni dove si trovano gli immobili interessati».

Su questa clausola redistributiva il nuovo testo non dice di più: la compensazione, si, intuisce, dovrebbe essere quindi solo parziale e calcolata su base nazionale.