

Imposte e manovra
 LE IPOTESI SUL MATTONI



Le tasse coinvolte
 L'intervento inciderebbe sul conto di Ici, Irpef, registro e ipocatastali

I nodi irrisolti
 La modifica dell'indicatore non sana le distanze fra valori fiscali e mercato

Casa, 100 euro a testa con ritocco del 15%

La rivalutazione ipotizzata per le rendite catastali aiuterebbe soprattutto i bilanci dei Comuni

Saverio Fossati
Gianni Trovati

Un centinaio di euro in più ad abitazione. Per far crescere di 1,38 miliardi all'anno il gettito della tassazione sulla casa occorre aumentare del 15% (attualmente l'aggiornamento è del 5 per cento) le rendite catastali in tutta Italia. Sempre al netto delle abitazioni principali, che (almeno per ora) restano esentasse.

Uno dei progetti di incremento del gettito punta proprio sul mattone, e nel modo più "facile", attraverso una nuova rivalutazione delle rendite catastali: senza scervellarsi per rivedere categorie e classi inadeguate o desuete, o per riformare il catasto, ma semplicemente spalmando un aumento percentuale uguale per tutti. Incremento che comunque si limiterebbe a scalfire lo scarto enorme tra valori catastali (la base imponibile per l'Ici e le altre imposte indirette) e valori di mercato, attualmente attestato sulla media di uno a tre.

I calcoli

Si tratterebbe, quindi, di replicare il blitz del 2007, quando l'allora governo Prodi aveva innalzato del 5% tutte le rendite catastali, trascinando così in automatico un cospicuo aumento del gettito fiscale immobiliare ma introducendo contestualmente la prima maxi-esenzione Ici sull'abitazione principale). Per operare l'aumento, però, il calcolo va fatto sulla base della rendita catastale al netto dell'aumento del 5% attualmente in vigore. Prendiamo ad esempio una villetta alla periferia di Pesaro, con una rendita catastale aggiornata di 797,15 euro: se l'aggiornamento viene portato al 15%, questa percentuale dovrà essere calcolata sulla rendita "originaria" di 759,19 euro, facendola salire a 873,07 euro. L'incremento tra il primo e il secondo aggiornamento, quindi, in soldoni sarebbe del 9,4 per cento. Se invece l'aggiornamento fosse del 10 per cento, l'incremento percentuale rispetto ai valori attuali sarebbe del 4,76%, e se si arrivasse a un aggiornamento del 20 per cento, in modo da toccare

il tetto dei due miliardi di gettito in più, si tratterebbe di un incremento del 14,3% delle tasse attualmente pagate.

Le imposte coinvolte

Il discorso, del resto, non si ferma all'Ici. L'incremento di gettito che si spera di ottenere verrebbe anche dall'Irpef (sempre escludendo le abitazioni principali), dalle imposte di registro, ipotecarie, catastali e di bollo sulle compravendite e dall'imposta di successione. Una buona fetta di questo extragettito, quindi, finirebbe nelle casse dei Comuni, perché oltre all'Ici il Dlgs 23/2011 sul fisco municipale ha devoluto ai sindaci il 30% delle imposte sul mattone. Iva e le imposte sulle persone giuridiche subiscono invece un'influenza minima dall'aumento delle rendite catastali, dato che le basi imponibili, di regola, sono il valore di acquisto e quello di libro.

Il risultato complessivo di un'operazione del genere è nella tabella in alto: da 691 milioni a 2,7 miliardi, ipotizzando come possi-

bili opzioni aumenti in un range dal 10% al 25% di aggiornamento delle rendite catastali attuali. Uno strumento duttile, che non peserà in modo insopportabile sulle famiglie (si tratterà dell'ennesimo balzello tra i 100 e i 200 euro a immobile) ma che ha suscitato le reazioni decise di Confedilizia e dei piccoli proprietari: «Un attacco alle rendite - ha sottolineato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - imporrebbe un immediato ricorso alla Corte costituzionale. Le attuali rendite, basate sui valori, sono infatti state dichiarate legittime dalla Corte costituzionale solo provvisoriamente, perché non basate su redditi accertati, come vuole la legge». Anche l'Asppi (piccoli proprietari) è contraria: «Si annuncia ormai insistentemente un provvedimento di revisione generalizzata di rendite ed estimi catastali che sarebbe destinato ad aumentare in modo considerevole l'imponibile. E già si individuano le prime ripercussioni negative sui mercati» ha detto il presidente Alfredo Zagatti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Rendita catastale

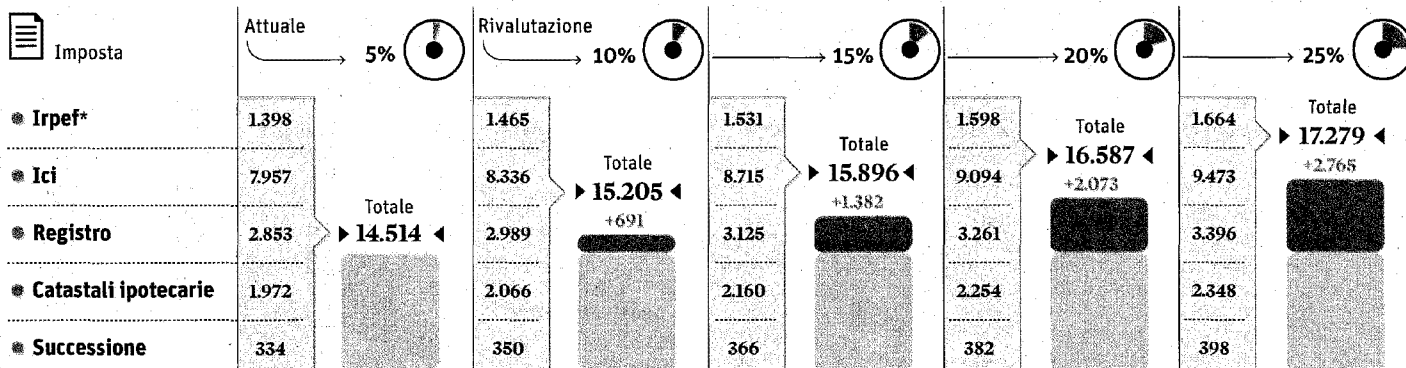
comunemente intese (per esempio un bagno conta per 1/3). Il numero totale dei vani rappresenta la «consistenza». Tutti dati che si trovano nel rogito o nel sito dell'agenzia del Territorio. A questo punto si individua la tariffa d'estimo corrispondente, in quel Comune, alle relative categoria e classe, e la si moltiplica per la consistenza. Il risultato è la rendita catastale.

La rendita catastale è il risultato di un complesso meccanismo che parte dalle tariffe d'estimo e dovrebbe indicare la redditività (e quindi, a grandi linee, la base imponibile annuale) di un immobile. Il primo passo è l'individuazione della categoria catastale in cui inquadrare l'immobile, poi la classe (all'interno della categoria, in numero variabile a seconda del Comune) e, infine, si passa alla consistenza, cioè il numero di vani, che non corrisponde esattamente alle "stanze"



Gli incrementi

Il gettito delle imposte aventi come base imponibile il valore o la rendita catastale a fronte delle ipotesi di rivalutazione. Tabella elaborata dal Sole 24 Ore su dati e stime per il 2011 di Tesoreria dello Stato e Dipartimento delle Finanze. **Importi in milioni di euro**



(*) Aliquota media del 30,4 per cento

Gli esempi concreti

L'APPARTAMENTO

01 | IL VALORE

Un appartamento di 100 metri quadrati in una grande città come Milano, in zona semicentrale, di media qualità, al catasto risulta, in genere, di categoria A/3 (economica) di classe 4 con 5 vani catastali. La rendita catastale fissata nel 1992 era di 1110,38 euro, che con l'aggiornamento del 5% del 1997 era passata a 1.165,89. Se non fosse un'abitazione principale (esente Irpef e Ici) l'Ici sarebbe di 583 euro. Con un incremento sino al 15% l'Ici salirebbe a 638 euro e l'Irpef (aliquota del 38%) da 591 a 646 euro.

LA VILLETTA

02 | QUEI 73 EURO IN PIÙ

Per una villetta alla periferia di un centro minore come Pesaro, di 130 metri quadrati con box e giardino, categoria catastale A/7, classe unica, 7 vani catastali, la rendita catastale aggiornata attuale (aggiornata del 5%) è di 797,15 euro. Sempre ipotizzando che non si tratti di abitazione principale, l'Ici attuale sarebbe di 558 euro, e salirebbe a 611 euro con un incremento della rendita catastale pari al 15 per cento. L'Irpef (aliquota del 38 per cento) passerebbe da 384 a 404 euro.

IL CAPANNONE

03 | IL PESO DELL'AUMENTO

Un'impresa che possiede un capannone industriale nel Nordest, nella periferia di Verona, cui è stata attribuita una rendita catastale «per stima diretta» di 3.718,48 euro, paga oggi (considerando l'attuale rivalutazione del 5 per cento) un'Ici di 1.366 euro. Se si registrasse un incremento della rendita catastale del 15 per cento, il valore catastale ai fini Ici salirebbe da 195.220 a 213.813 euro e l'Ici salirebbe a 1.497 euro, con una differenza 131 euro, in pratica il 9,6% in più.