

Solo 20 municipi su 8mila hanno avviato la revisione nelle zone diventate di pregio

La partita dei sindaci resta tutta da giocare

Le rendite catastali sono alla base del sistema fiscale sul mattone da prima della guerra, quando il regio decreto legge 652/39 aveva fissato le regole per l'accertamento generale dei fabbricati urbani, la rivalutazione del relativo reddito e la formazione del nuovo catasto. E già allora, con gli eventi bellici di mezzo si partiva con il piede sbagliato, o almeno in ritardo: l'inflazione a tre cifre aveva fatto sballare i valori ma comunque, negli anni Cinquanta, l'immane opera era stata compiuta. Con un particolare tutto italiano: si consideravano non i metri quadrati ma il «vano», diverso da zona a zona come ampiezza. Quindi, una volta individuata la tariffa d'estimo corrispondente a categoria e classe attribuita all'unità immobiliare, ec-

co che questa doveva (e deve) essere moltiplicata per il numero dei vani. Capita così che case con diversi metri quadrati di differenza per il catasto valgano lo stesso.

Ma proprio perché le rendite attribuite agli immobili erano di poche centinaia o migliaia di lire (come a dire pochi euro), ecco che iniziò una teoria di aggiornamenti percentuali uguali per tutti, conclusi solo nel 1992, quando vennero varate le nuove rendite, basate su valori di metà anni Ottanta. Nel frattempo era cambiato anche il modo di calcolare il «valore catastale», poi usato per l'Ici e le imposte sulle compravendite: i moltiplicatori delle rendite passavano da 80 a 100 per le abitazioni tra il 1986 e il 1989 e dal 1991 veniva-

no fissati a 50 per i capannoni e 34 per i negozi. Nel 2003 tutti i coefficienti aumentano ancora del 10% e nel 2004 del 20 per cento. Nel 1997, invece, erano cambiate le rendite, aumentate del 5% anche agli effetti dell'Irpef.

Insomma, il risultato finale è che oggi le tasse sulla compravendita di una casa di fatto "pesano" il 26% in più rispetto al 1992, mentre l'Ici e l'Irpef (al netto dei mutamenti di aliquota) sono salite del 5 per cento. Quindi, anche se le rendite sono basate su procedimenti estimali che tengono conto dei valori immobiliari di fine anni Ottanta, in effetti, ormai, ai fini fiscali, questi valori sono già stati parzialmente aggiornati.

Ma la grossa partita da giocare

è quella che era rimasta in mano ai Comuni, a partire dalla Finanziaria 2005: i municipi avevano la possibilità di individuare interi quartieri (microzone) che avessero cambiato radicalmente aspetto e valori e operare, con l'aiuto dell'agenzia del Territorio, una revisione generalizzata delle rendite. Lo hanno fatto in 17 (per altri tre, Roma compresa, i lavori sono in corso) su ottomila. Così come l'altra scelta, quella di verificare se le Dia depositate, che avessero portato migliorie sostanziali dell'immobile, fossero poi state comunicate al catasto perché questo assegnasse una nuova rendita catastale più congrua: a oggi l'hanno fatta in 957, meno del 12 per cento.

Sa.Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ALTRO FRONTE

Appena il 12% degli enti ha attivato le verifiche sulle comunicazioni al Fisco delle migliorie apportate con le ristrutturazioni

