

Nuovo catasto, si pagherà di più o di meno?

Rifare il catasto fabbricati (che entrerà in vigore, comunque, all'incirca fra cinque anni) è nell'interesse di tutti, ma dei proprietari anzitutto. A patto, però, che esso censisca i reali redditi ed i reali valori immobiliari".

Lo ha ribadito ancora una volta il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, in un nuovo intervento dal titolo "Il catasto che verrà".

LE TRE NOVITÀ DEL NUOVO CATASTO . Per come è stato delineato dalla legge delega dell'11 marzo 2014, il nuovo catasto presenterà tre novità assolute: 1) "non sarà solo reddituale come l'attuale (almeno, formalmente) ma sarà, per così dire, un catasto bifronte e cioè un catasto sia reddituale che patrimoniale. Infatti, attribuirà ad ogni unità immobiliare un valore patrimoniale (novità assoluta) e anche una rendita"; 2) "rendite e valori patrimoniali saranno individuati attraverso algoritmi (e cioè, attraverso funzioni statistiche), che serviranno ad applicare i valori e i redditi rilevati alla consistenza delle singole unità immobiliari"; 3) "la realtà dei fabbricati non sarà più espressa in vani catastali come è oggi (differenti da zona censuaria a zona censuaria), ma in metri quadrati. Con effetti, da questo punto di vista e salvo che per gli immobili storico-artistici (caratterizzati da grandi spazi), indubbiamente perequativi", sottolinea Sforza Fogliani.

Gli anni di riferimento sui quali dovranno lavorare le Commissioni censuarie provinciali (ed, eventualmente, la Commissione censuaria centrale) per stabilire i valori patrimoniali e le rendite saranno quelli del triennio 2011/2013 o del triennio 2012/2014. Sul punto – osserva il presidente di Confedilizia – vi è incertezza, sia per la strana dizione della legge delega – che fa riferimento "al"

decreto legislativo di attuazione, quando invece tali decreti saranno ben di più – sia perché non è ancora stato pubblicato in Gazzetta il primo, e unico finora, decreto attuativo, e cioè quello sulla composizione delle Commissioni censuarie.

IMPOSSIBILE AL MOMENTO STABILIRE SE SI PAGHERÀ DI PIÙ O DI MENO . Secondo Sforza Fogliani “È impossibile, in questo momento, stabilire se col nuovo catasto si andrà a pagare di più o di meno. Per farlo, occorrerebbe sapere quali redditi e quali valori patrimoniali saranno accertati, tenendo in ispecie presente la caduta del mercato che si è realizzata particolarmente negli ultimi anni. In ogni caso, il discorso in questione dovrà essere all’evidenza collegato al livello delle aliquote impositive e soprattutto dovrà essere rispettoso del principio dell’invarianza del gettito stabilito dalla legge delega, invarianza da calcolarsi, come suggerito da Confedilizia e accettato nella legge delega, a livello comunale (e, quindi, facilmente controllabile)”.

Il numero uno di Confedilizia evidenzia inoltre che “Le garanzie per un catasto in contraddittorio delle parti interessate sono comunque precise, finché saranno rispettate (o non modificate).

Le funzioni statistiche , anzitutto, andranno pubblicate . Lo si è ottenuto, ed è un risultato assolutamente inedito. Anche gli studi di settore, infatti, sono redatti con algoritmi, che peraltro non vengono assolutamente resi pubblici.

Ancora, i rappresentanti delle associazioni del mondo immobiliare saranno chiamati a far parte delle commissioni censuarie (che fra i primi loro compiti hanno proprio quello della validazione degli algoritmi).

Da ultimo – come ricordato dal Presidente Capezone e per quanto previsto dalla legge delega – i contribuenti dovranno avere la possibilità di difendersi anche nel merito e di far valutare valori e rendite nella loro congruità ”.

ACCOLTO ORDINE DEL GIORNO PER AVVIARE LA REVISIONE CATASTALE «TENENDO IN MAGGIOR CONTO LA REDDITIVITÀ DEI FABBRICATI » . Ma, si chiede Sforza Fogliani, “di dove si comincerà ad attuare il nuovo catasto? Il governo, al proposito, ha

accettato un positivo ordine del giorno dell'onorevole Pagano che impegna l'esecutivo ad avviare la revisione catastale « tenendo in maggior conto la redditività dei fabbricati e avviando da questo elemento la revisione del processo estimativo ». Naturalmente, ai fini di un compiuto giudizio sulla riforma, molto dipenderà dai contenuti del secondo decreto legislativo di attuazione, previsto a breve. Il suo percorso dovrà essere attivamente monitorato perché pieno sia il rispetto dei principi stabiliti dalla legge delega. Al proposito, le maggiori organizzazioni nazionali di categoria (ABI, Confindustria, Rete Imprese, Confagricoltura, Cia, Coldiretti, Ance, Ania, Fiaip) si sono già costituite in Coordinamento interassociativo intorno alla Confedilizia”.

vai all'articolo originale

[Articolo Originale](#)