



CATASTO: LA RIFORMA È VICINA

Fabio Colantoni

La revisione generale del sistema catastale potrà garantire, oltre alla necessaria trasparenza del processo estimativo, un deciso passo avanti per l'attribuzione del giusto valore patrimoniale e della corretta rendita a ciascuna unità immobiliare. Nell'articolo una sintetica informazione su un argomento che interessa in ugual modo tecnici e cittadini.

Di revisione del Catasto si parla ormai da anni, e da anni si aspetta un sistema di imposizione sugli immobili più equo, ma a che punto siamo? In questo articolo diamo una sintetica informazione su un argomento che interessa in ugual modo tecnici e cittadini.

Iniziamo col dire che l'imposta municipale sperimentale denominata IMU, avviata ed introdotta dal governo "Monti" con Decreto "Salva Italia" art. 23 D.L. 06/12/2011 n. 201 convertito in legge n. 214 del 22/12/2011, ha riportato prepotentemente in primo piano la necessità della revisione catastale. Di particolare urgenza è apparsa la soluzione del problema legato all'equità e alla perequazione fiscale degli immobili. Un problema risolvibile esclusivamente con l'indifferibile revisione del sistema estimativo del catasto fabbricati su tutto il territorio nazionale; un sistema ormai vetusto, superato e non più in linea con la reale situazione del patrimonio edilizio.

Teniamo presente che l'impianto della legge sulla disciplina catastale italiana risale agli anni '40 (il catasto Fabbricati già Urbano fu istituito con la

legge 11 settembre 1939 n. 652, modificata dal decreto legge 8 aprile 1948, n. 514, entrato in vigore con il regolamento attuativo di cui al D.P.R. n. 1142 del 01.12.1949 - il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) ed in conservazione il 1° gennaio 1962) e le rendite catastali venivano legate ai redditi di mercato del triennio 1937/1939. Le successive variazioni sono state apportate con coefficienti moltiplicatori di aggiornamento che, di fatto, adeguavano indistintamente tutte le rendite catastali assegnate agli immobili di proprietà censiti in catasto; tale procedura operativa non teneva nella dovuta considerazione le particolarità e le peculiarità del mercato immobiliare del momento. Le successive variazioni sono state

A suo tempo l'IMU ha riportato in primo piano la necessità della revisione catastale per risolvere il problema dell'equità e della perequazione fiscale degli immobili.

La revisione del sistema estimativo del catasto fabbricati è indifferibile a fronte dell'attuale sistema non più in linea con la reale situazione del patrimonio edilizio.

apportate con coefficienti di aggiornamento che, di fatto, adeguavano indistintamente tutte le rendite catastali assegnate agli immobili di proprietà censiti in catasto.

Fino a quando con il DM 20.01.1990 venne proposta la revisione delle tariffe d'estimo, riferendole al periodo censuario dell'anno 1988/1989 e, da quel momento in poi, la correzione alle rendite catastali è stata apportata con aumento del 5% dalla legge 662 del 1996.

In seguito sono stati variati i coefficienti moltiplicatori da applicare agli immobili per la determinazione del valore catastale – base imponibile per il calcolo delle imposte sugli immobili (Isi-Ici-Imu-Trise), e le modifiche più significative sono state quelle legate all'imposta IMU, con l'elevazione mediamente del 60%, di tutti i coefficienti. Questo aumento generalizzato dei coefficienti ha fatto emergere con sempre maggiore urgenza l'inadeguatezza del sistema catasto.

Già il DPR 138 del 1998 prevedeva ad introdurre una prima revisione del sistema catastale che di fatto prevedeva:

CATEGORIA CATASTALE	NUOVO COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE AI FINI IMU	VECCHIO COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE
Tutte le Categorie A (A/1-A/2-A/3...) - C/2 - C/6 - C/7 (no A/10)	160	100
Categorie B (B/1-B/2- B/3.....) Tutte	140	140
C/3 - C/4 - C/5	140	100
A/10 e D/5	80	50
D (escluso D/5)	65	50
C/1	55	34
Terreni	130 (135)	75
Terreni (imprenditori agricoli)	110	-

- 1) revisione delle zone censuarie;
- 2) istituzione delle microzone nell'ambito delle zone censuarie;
- 3) riforma della qualificazione e della classificazione;
- 4) utilizzo per tutti i gruppi del "metro quadro- mq" come unità di misura della consistenza;
- 5) nuove procedure valutative delle tariffe d'estimo e delle rendite catastali.

In realtà, tutti provvedimenti solo parzialmente applicati.

Il Governo "Monti" con il disegno di legge n. 5291 del 2012 (ora n. 1122 del 2013), ha provveduto ad avviare la revisione del catasto fabbricati, introducendo le novità sinteticamente indicate di seguito:

- primo punto fondamentale, il passaggio del parametro di calcolo della consistenza catastale dal vano al metro quadrato;
- secondo punto, revisione totale delle categorie e destinazioni d'uso catastali degli immobili con diversificazione tra ordinarie e speciali;
- terzo punto, determinazione della rendita per gli immobili

CATASTO, APPROVATA LA SOSTITUZIONE DEI VANI COI METRI QUADRI

Ok della Camera all'articolo 2 della Delega Fiscale, in arrivo nuove mappe e incentivi ai Comuni che faranno emergere gli immobili non dichiarati

25/09/2013 - Saranno i metri quadri e non più i vani a determinare il valore degli immobili. La Camera ha approvato l'articolo 2 del ddl sulla Delega fiscale, contenente la Riforma del Catasto.

facenti parte delle categorie speciali con metodo di stima diretta;

- quarto punto, parametri tecnici di stima con uso delle funzioni statistiche che tengono conto del valore di mercato, della posizione, localizzazione e delle caratteristiche edilizie per ciascuna destinazione catastale e per ogni ambito territoriale anche all'interno dello stesso comune;
- quinto punto, aggiornamenti e adeguamenti periodici dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari in relazione all'andamento del mercato immobiliare di riferimento;
- sesto punto, lo stesso disegno di legge prevede la riorganizza-

ADEGUAMENTO DELLE RENDITE CATASTALI NEL CENTRO STORICO DI ROMA

Tra le ultimissime novità, riguardanti l'adeguamento delle rendite catastali, si trova il completamento delle operazioni di revisione parziale del classamento, nel Comune di Roma, come previsto dall'art. 1, comma 335, della L. 30 dicembre 2004, n. 311. La revisione è stata richiesta da Roma Capitale con nota prot. n. 362470 - ottobre 2010 a seguito della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 5, per le unità immobiliari ricadenti nelle microzone ritenute anomale.

L'avvio è stato dato con Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 30 novembre 2010 (protocollo n. 64238) nelle zone dove è più evidente lo scostamento.

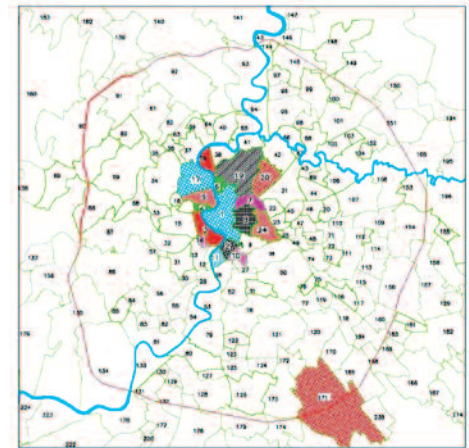
Sono stati rivisti i classamenti di 175.000 unità immobiliari ubicate nelle zone - centro storico- con significativo scostamento tra il valore di mercato e quello catastale.

Le microzone anomale, di Roma Capitale, interessate sono state ben 17 su un totale di 237.

Calcolo rapporti tra valore medio di mercato e valore medio catastale ai sensi del comma 335 art. 1 Legge 331 del 2004

	Microzona	Destinazione Prevalente	Valore medio Catastale (VC)	Valore medio di mercato (VM)	Rapporto RM = VM / VC	Scostamento rs = RM / RC ^(*)
1	Centro Storico	Residenziale	1.123	6.560	5,84	2,21
2	Aventino	Residenziale	1.244	5.600	4,50	1,70
3	Trastevere	Residenziale	989	5.200	5,26	1,99
4	Borgo	Residenziale	1.054	4.600	4,36	1,65
5	Prati	Residenziale	1.098	4.650	4,23	1,60
6	Flaminio I	Residenziale	1.280	4.700	3,67	1,39
7	XX Settembre	Residenziale	1.312	5.183	3,95	1,60
8	Monti	Residenziale	1.218	4.633	3,80	1,44
10	San Saba	Residenziale	1.278	4.650	3,64	1,38
11	Testaccio	Residenziale	1.041	3.950	3,79	1,44
14	Gianicolo	Residenziale	1.055	5.100	4,83	1,83
17	Delle Vittorie - Trionfale	Residenziale	1.163	4.250	3,65	1,38
18	Flaminio II	Residenziale	1.213	4.750	3,92	1,48
19	Parioli	Residenziale	1.429	5.300	3,71	1,41
20	Salario Trieste	Residenziale	1.179	4.450	3,78	1,43
24	Esquilino	Residenziale	1.033	4.150	4,02	1,52
171	Ville dell'Appia	Residenziale	879	5.500	6,26	2,37

^(*) Rapporto tra valore medio di mercato e valore medio catastale relativo all'insieme delle microzone comunali: **RC = 2,64**



Fonte - Agenzia delle Entrate

Gli organi governativi, con la nuova riforma del catasto, hanno espresso la volontà di garantire la invarianza del gettito delle singole imposte.

zazione delle competenze relative alle commissioni censuarie provinciali e delle commissioni centrali censuarie; l'agenzia delle entrate potrà coinvolgere nel processo di aggiornamento gli Ordini e i Collegi professionali; inoltre è prevista la collaborazione di-

rettamente con i comuni che gestiscono il territorio e che potranno segnalare eventuali incongruenze di classamento degli immobili;

- settimo punto, per la determinazione della rendita catastale relativa agli immobili di pregio storico ed artistico, verranno applicati particolari parametri e meccanismi di riduzione, per tenere conto anche del complesso e gravoso onere di manutenzione degli stessi edifici. Gli organi governativi, con la nuova riforma del catasto, hanno espresso la volontà di garantire la invarianza del gettito delle singole imposte, finalizzata ad evitare un aggravio del carico fiscale stesso.

La revisione generale potrà garantire al cittadino l'attribuzione del giusto valore patrimoniale e della corretta rendita ad ogni unità immobiliare.

La revisione generale del sistema catastale potrà garantire al cittadino utente, oltre alla necessaria trasparenza del processo estimativo, un deciso passo avanti per l'attribuzione del giusto valore patrimoniale e della corretta rendita a ciascuna unità immobiliare.