

CATASTO Nessuno risponde alle domande

DI CORRADO
SFORZA FOGLIANI*

UNA VENTINA DI ORGANIZZAZIONI rappresentative dell'intero mondo immobiliare hanno rivolto un appello ai parlamentari a proposito del catasto patrimoniale e della discrezionalità governativa che lo caratterizzerebbe, secondo il disegno di legge attualmente all'esame della camera, nel tradurlo in rendite catastali (la base imponibile di più imposte). Qualcuno, per favore, risponde?

Il tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative del ministero infrastrutture (legge 8/2/2007 n. 9, art. 4) si è dichiarato contrario al catasto patrimoniale («La revisione degli estimi catastali, se basata su un catasto di natura esclusivamente patrimoniale, non è condivisa», dice il documento Di Pietro). Qualcuno, per favore, risponde?

Il servizio studi della camera dei deputati ha rilevato che l'adozione del valore patrimoniale quale criterio per la formazione del catasto costituisce una radicale inversione dei principi che hanno fin qui presieduto alla formazione del catasto. E dopo aver ripetute volte rilevato che appaiono «generici» (od «oltramodo generici») i criteri enunciati nella legge delega governativa per l'erezione del nuovo catasto patrimoniale, l'attenzione del servizio si è appuntata sui modi previsti per derivare, attraverso l'applicazione di «saggi di redditività», una base reddituale dalla base patrimoniale censita e accertata: «Il principio di delega non chiarisce tuttavia», ha osservato acutamente il servizio, «così individuando il problema centrale di tutta la discussa proposta governativa, «il modo in cui dovranno essere stabiliti tali coefficienti, la cui applicazione risulta determinante per i risultati della tassazione su base patrimoniale. Per esempio», è stato sempre il servizio studi della camera a esprimersi in questi netti termini, «i coefficienti potrebbero essere calcolati attraverso rilevazioni effettuate sul mercato degli affitti e delle compravendite, necessariamente disaggregati per ambiti territoriali, oppure essere fissati a priori in base al confronto con investimenti concorrenti e simili a quelli immobiliari, portando in questo caso a un'identificazione «presuntiva» dei redditi immobiliari». Qualcuno, per favore, risponde?

Sono tre domande importanti, ma solo alcune delle tante che si pongono. E tutte sono ancora senza risposta (s'intende una risposta precisa, argomentata per argomento). Le repliche sono tutte state generali e generiche: di un vuoto, insomma, spaventoso.

*presidente Confedilizia
—riproduzione riservata—

Nessuno, però, ha ancora spiegato come dai valori si derivino delle rendite eque Catasto, il governo insiste Ma allora gli sgravi Ici non sono credibili

Il governo, pur a fronte di forti contestazioni provenienti dall'opposizione e dalla stessa maggioranza, ha imposto alla commissione finanze della camera di approvare la definitiva messa a regime di un catasto patrimoniale (anziché di redditi). Nessuno ha spiegato come dai valori si possano oggettivamente derivare rendite catastali eque senza censire sul territorio anche i redditi, e come si possano superare le forti obiezioni e contrarietà a un siffatto catasto formulate dal servizio studi della camera. Anche la contrarietà unanime al catasto patrimoniale espressa dal tavolo Di Pietro per le politiche abitative non è stata neppure presa in considerazione. Non parliamo poi del contenzioso catastale: grida vendetta (in uno stato di diritto) che sia stata negata la possibilità di impugnare le tariffe d'estimo nella loro congruità avanti un giudice terzo. Insomma, la maggioranza non ha prestato ascolto all'appello rivolto al parlamento da 17 organizzazioni, espressione dell'intero mondo immobiliare.

La prima conclusione che dalla

vicenda si può al momento trarre (ma si spera che l'aula vi ponga rimedio) è che il catasto diventa totalmente inutile, perché i coefficienti di redditività sarebbero inventati: tanto vale abolirli, si risparmierebbero delle spese.

La seconda conclusione è che gli sgravi Ici previsti (e previsti,

comunque, dando possibilità ai comuni di compensarli con l'incremento della compartecipazione ai tributi erariali) non sono in ogni caso credibili senza una contemporanea presa di posizione sul catasto. Se il governo insiste nel dare la decisione finale sulle rendite ai comuni, e nella

volontà di mettere a regime un catasto patrimoniale, ogni eventuale beneficio concesso in sede nazionale sarà subito vanificato in sede locale. E, addirittura, potrà essere peggio ancora di adesso. Non a caso, del resto, i promessi sgravi Ici vengono collegati all'entrata in funzione del nuovo catasto...

La terza conclusione attinge alla promessa di invarianza del gettito: un vero e proprio specchietto per le allodole. C'è forse qualcuno che può credere veramente che i comuni, trovandosi a disposizione una base imponibile triplicata dal nuovo catasto a valori, facciano poi i salti mortali per diminuire le aliquote dell'Ici? Al massimo, faranno qualche sforzo per il prossimo anno (è un «sistema» ben conosciuto).

La verità è che l'operazione catasto patrimoniale è semplicemente tesa a mettere il governo nelle condizioni di fare cassa a propria discrezione, giustificandosi formalmente prendendo a base un catasto creato ad arte a questo scopo, abbandonando il metro di confronto dei redditi censiti sul territorio.

LA RIFORMA PIACE A POCHI

La maggior parte degli italiani è a conoscenza che il governo ha presentato un disegno di legge per la riforma del catasto (esattamente il 50,2% contro il 49,8). Solo il 16,6% trova peraltro giusto che venga messo a regime un catasto patrimoniale (che rilevi, cioè, solo i valori delle case e non i redditi effettivi o potenziali) e che lo stesso venga poi ricondotto a redditi tassabili attraverso coefficienti fissati dal governo. E solo il 17,6% ritiene che consegnando la gestione del catasto ai comuni sarà rispettato il criterio dell'invarianza del gettito complessivo. Sono i risultati di una ricerca Confedilizia svolta da Ekma ricerche su un campione di 1.000 proprietari di casa distribuiti in modo proporzionale alla popolazione italiana, dai 35 anni in su, secondo specifici parametri socio-demografici. Il disegno di legge governativo oggetto della ricerca è all'esame della camera, che dovrà discutere i numerosi emendamenti che maggioranza e opposizione hanno presentato sulla riforma del catasto, alcuni (ben sei) soppressivi dell'intero progetto perché finalizzati a uno stralcio dello stesso.

IMMOBILIARE

Studi settore Società penalizzate

LA CONFEDILIZIA SOTTOLINEA CHE i nuovi studi di settore da applicarsi quest'anno alle società immobiliari non sono stati approvati dalla Confederazione. Essi, infatti, sono il frutto dell'applicazione, sull'impianto dei vecchi studi, degli indicatori di normalità economica previsti dalla Finanziaria 2007 e stabiliti unilateralmente dall'Agenzia delle entrate. La Confedilizia evidenzia e denuncia che i nuovi studi si stanno rivelando in gran parte inadeguati a rappresentare i ricavi effettivi delle società immobiliari, specie in caso di locazione. In particolare, risulta fortemente penalizzante la presenza, fra gli indicatori introdotti, di quello relativo al «Valore aggiunto per addetto», che determina l'automatizzata «non congruità» dei ricavi delle numerosissime società immobiliari nelle quali l'attività viene svolta esclusivamente dai titolari delle stesse. La Confedilizia invita i titolari di società immobiliari a valutare con le associazioni territoriali aderenti alla Confederazione i risultati dell'applicazione ai singoli casi dei nuovi studi di settore nonché l'atteggiamento da assumere in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi.

NESSUNA RISORSA PER LA PROPRIETÀ DIFFUSA

Le Siiq (le nuove società immobiliari istituite da questo governo) non sono ancora partite ed è quindi difficile fare previsioni sulla loro efficacia. Quel che è certo è che se la proprietà diffusa potesse contare sulle enormi agevolazioni fiscali che sono state previste per queste nuove società (superate, in questi privilegi, solo dai fondi immobiliari), potrebbe ottenere risultati di certo superiori per risolvere i problemi legati al mercato degli affitti.

Ci meraviglia il fatto che il governo abbia trovato le risorse per le Siiq (che, appena istituite, hanno immediatamente determinato corsi di borsa più favorevoli per le immobiliari del grande capitale e del mondo cooperativo) e non trovi i mezzi per introdurre la cedolare secca sugli affitti per la generalità dei proprietari-locatori, una misura che sarebbe di certo capace di autofinanziarsi in gran parte, grazie all'emersione del sommerso (presente, come ovunque, anche nel settore immobiliare) che un regime fiscale più favorevole inevitabilmente determinerebbe.

Un provvedimento che introducesse, per la proprietà diffusa, la tassazione separata dei redditi da locazione, avrebbe poi qua-

l'ulteriore conseguenza quella di un ampliamento dell'offerta di immobili in affitto; ciò che condurrebbe all'ulteriore vantaggio di garantire quella mobilità dei lavoratori sul territorio che un mercato delle locazioni asfittico, come è quello attuale, per l'eccessiva pressione fiscale gravante sullo stesso, non è in grado di assicurare.

Un altro vantaggio ancora, ma la voglia di costrui-

re, in Italia, è sempre grande... sarebbe quello di non impiegare nuove risorse (con ulteriore spreco di territorio e sottrazione di terra all'agricoltura) in alloggi di edilizia economica e popolare, prima che gli enti gestori sappiano garantire che gli stessi non finiscano in gran parte in mano a prepotenti, occupanti abusivi o comunque senza titolo oltre che a morosi professionali.



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'

UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Gli interessati possono avere maggiori informazioni dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle oltre 200 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locativa e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf, ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti, ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono fruire gratuitamente del Servizio di visite catastali on-line e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia tf 06/6792532 (r.a.)

CONFEDILIZIA

dal 1883 a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale - via Borgognona, 47 - 3° piano - 00187 Roma
tf 06/6793489 (r.a.) - fax 06/6793447

Uffici operativi - via Borgognona, 47 - 2° piano - 00187 Roma
tf 06/69942495 (r.a.) - fax 06/6796051

Uffici amministrativi - via della Vite, 32 - 00187 Roma
tf 06/6798742 (r.a.) - fax 06/69797107

Uffici Organizzazioni collegate - via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma
tf 06/32650952 (r.a.) - fax 06/32652673

Uffici Enti bilaterali - corso Trieste, 10 - 00198 Roma
tf 06/44251191 (r.a.) - fax 06/44251456

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu