

CONFEDILIZIA CRITICA SUI NUOVI TRIBUTI DELLA RIFORMA FISCALE

Casa tra rendite catastali e nuove tasse

DI **GIORGIO SPAZIANI TESTA**
segretario generale
Confedilizia

Fra le diverse ipotesi di interventi sul settore immobiliare che vengono avanzate, vi è quella di un aumento generalizzato delle «rendite» catastali, sul presupposto che le stesse siano inferiori a quelle «di mercato».

In questo quadro, si inseriscono i dati presentati come elaborati dal gruppo di lavoro per la riforma fiscale dedicato alla cosiddetta «erosione fiscale», nell'ambito dei quali viene quantificata anche una «erosione» che sarebbe determinata dal mancato aggiornamento delle «rendite» catastali. L'opinione della Confedilizia, come precisato in seno al predetto gruppo di lavoro, è che nell'elenco delle «Tax expenditures» oggetto dello stesso avrebbero dovuto essere comprese quelle che l'art. 21 della legge 196/2009 definisce le disposizioni «recanti esenzioni o riduzioni del prelievo obbligatorio» e che sin da principio erano state dal ministero indicate come «l'area della amplissima forbice aperta dalla dialettica tra la regola (il principio generale dell'imposizione fiscale) e l'eccezione (la deviazione legale da questo principio, via esenzioni, agevolazioni, regimi sostitutivi di favore, etc.)».

Nell'elenco in questione figurano invece una serie di disposizioni che non rientrano affatto in tale concetto. Ad esempio, nell'elenco c'è la norma sull'abbattimento del 15% del canone di locazione ai fini Irpef, che è una deduzione forfettaria delle spese (prevista per qualsiasi categoria di reddito) e non certo una agevolazione.

Altrettanto non condivisibile è stato poi l'inserimento, in tale elenco, di una sezione riservata ai tributi fondati sulle risultanze catastali. Ciò, anzitutto perché le elaborazioni effettuate sono puramente teoriche: il riferimento alle medie dei valori di mercato dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia del territorio (o dei canoni di locazione, con riferimento all'Irpef) non consente, infatti, di tenere conto delle specificità delle singole unità immobiliari (non a caso, la Finanziaria 2005 aveva incaricato i comuni di segnalare all'Agenzia del territorio, caso per caso, le discordanze nel classamento degli immobili). Tutto ciò, senza dire che l'Omi premette ai dati che pubblica sul proprio sito Internet che gli stessi «non possono intendersi sostitutivi della

stima, ma soltanto di ausilio alla stessa» e che «sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea»; con la conseguenza che «l'utilizzo delle quotazioni Omi nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo».

In ogni caso, anche qualora un criterio oggettivo di riferimento ai dati «di mercato» potesse essere individuato, il suo utilizzo risulterebbe illegittimo in quanto contrastante con ciò che ha stabilito più di 15 anni fa la Corte costituzionale. Infatti, le attuali rendite catastali non rappresentano, come invece dovrebbero per legge, il reddito degli immobili. Il «reddito medio ordinario ritraibile dagli immobili» che costituisce la tariffa d'estimo, invero, non è attualmente (come sempre verificatosi prima del '90) frutto di una rilevazione sul territorio, ma è invece calcolato mediante l'applicazione, ai valori immobiliari rilevati, di coefficienti, validi per l'intero territorio nazionale, a suo tempo stabiliti in modo aprioristico a livello centrale (1 per le abitazioni, 2 per gli uffici, 3 per i negozi). Tale sistema, ormai vigente da vent'anni, è stato solo «provvisoriamente» (essendo all'epoca in vigore una delega per la riforma fiscale e in vista dell'attuazione della stessa) dichiarato legittimo dalla Corte costituzionale, in quanto sistema che tassa di fatto i valori e non i redditi.

Deve poi segnalarsi che alle cifre di presunta «erosione fiscale» indicate come elaborate dal gruppo di lavoro si giunge attraverso la valutazione delle maggiori entrate che produrrebbe la tassazione, con le nuove basi imponibili come sopra determinate, non solo di fattispecie attualmente colpite dalle varie imposte considerate (come, ad esempio, gli immobili diversi dall'abitazione principale), ma anche di fattispecie non attualmente incise, come la «prima casa», sia ai fini Ici sia ai fini Irpef (quest'ultima soppressa più di dieci anni fa). Ferme restando le osservazioni di cui sopra, quindi, è importante chiarire che una parte del maggior gettito ipotizzato sarebbe data dalla introduzione di nuove forme di tassazione e non da una diversa applicazione di quelle attuali.