

TASSAZIONE IMMOBILIARE

L'eterna promessa di un fisco più equo

di **Saverio Fossati**

Mercato immobiliare opaco, tassazione ingiusta e distanza siderale tra i valori catastali e quelli di mercato, dopo il fallimento della riforma di due anni fa. Ci avevano già provato nel 2007-2009 ma da ancor prima, con caotiche norme tampone, si cerca di limitare le sperequazioni. **Continua ▶ pagina 6**

L'ANALISI

L'eterna promessa di un fisco più equo

▶ Continua da pagina 1
di **Saverio Fossati**

La vicenda catastale nasce con la camicia nera: è nel 1939 che si avviano i lavori per il nuovo catasto, basato sull'indicazione del numero dei «vani», che del resto è l'elemento base cui applicare le tariffe d'estimo per ricavare la rendita catastale, su cui si basano quasi tutte le tasse immobiliari. Il meccanismo (tuttora in vigore) prevede infatti che si tassi l'ipotetica rendita generata (potenzialmente) da quell'immobile.

Il debutto ufficiale è nel 1963 ma, mentre ormai tutti ragionano in base al metro quadrato, il catasto è fermo ai vani. E iniziano quasi da

subito gli aggiornamenti percentuali generalizzati, sempre, però, lontanissimi dai valori reali, che culminano nel 1992, quando si fa una prima revisione organica. Che non tiene conto del boom immobiliare degli ultimi anni: di fatto ci si è basati sui valori del 1988.

Intanto, dal 2005, si permette ai Comuni di chiedere la revisione per intere «microzone» (quartieri). Risultato: a Milano e Roma per decine di migliaia di case in zone centrali si impennano le tasse (l'Ici-Imu soprattutto) e il contenzioso è ancora in corso. Ma si tratta di interventi sporadici e locali, che a loro volta generano altre ingiustizie e che sono lasciati alla libera iniziativa dei municipi.

Nel 2007 si vara la delega per una riforma vera e propria, basata sul principio del valore del bene immobile e non della sua redditività; è anche previsto il passaggio del catasto ai Comuni. Ambedue le norme falliscono, la prima perché scade il termine della legge delega e la seconda per l'opposizione di **Confedilizia**.

Resta, comunque, l'assurdità dei «vani»: una grandezza poco definita, con effetti che le regole del catasto rendono folli. Così, una casa nello stesso stabile, con due camere da letto, un soggiorno, una cucina, un corridoio, un ripostiglio, due bagni e una cantina può avere una superficie di 110 metri quadrati ma anche, tranquilla-

mente, di 125. Cioè valere circa il 13-14% in più sul mercato. Ma non per il fisco: quelle case hanno ambedue una «consistenza» di 6,5 vani.

Nel 2015 si arriva, almeno, a definire i metri quadri: un dato che ora è indicato nelle visure catastali ma non ha alcun effetto fiscale.

Ultimo atto, la nuova delega fiscale (scaduta nel 2016), simile nei principi a quella di dieci anni fa e con la promessa (poco fondata) di «invarianza di gettito»: le rendite si baseranno in gran parte sui valori di mercato, quelle troppo basse si alzeranno e quelle troppo alte si abbasseranno. Di quella delega è stata varata solo la riforma delle commissioni censuarie. Ma ora la si vorrebbe riesumare, senza paura di conseguenze elettorali: ci vorranno, infatti, cinque anni di lavoro per portarla a termine.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

