

# 182%

**È l'incremento del valore catastale che si registrerebbe a Cagliari col nuovo algoritmo**

*Le rendite, allineate ai valori di mercato, sono destinate a crescere fino a 10 volte in alcuni città, facendo lievitare il prelievo fiscale sugli immobili*

## Se allo Stato servono soldi, la casa è il miglior Bancomat

A una tassazione già dal 2012 si aggiunge la spada di Damocle della riforma del Catasto

» PATRIZIA DE RUBERTIS

**C**ontinua a chiedere l'Europa. E come al solito, quando si tratta di queste raccomandazioni, anche l'invito a realizzare la riforma del catasto diventa cosa poco gradita. Del resto è da 30 anni che gli italiani aspettano invano di vedersi tassare le case in modo più giusto. Il copione che si ripete nelle città italiane è chiaro: chi ha comprato nel periodo del boom edilizio, oggi si trova un accatastamento che non rispecchia il valore commerciale (più basso). Mentre chi ha un'abitazione di lusso in centro, paga come se fosse una casa popolare nell'estrema periferia. Una discrepanza che si potrebbe risolvere aggiornando i valori catastali delle abitazioni e riformulando la base imponibile non più sul numero dei vani, ma sulla superficie per metro quadro. Ma l'equità sul mercato non equivale a quella nei portafogli. Aumentando, infatti, il valore catastale (cioè la base imponibile anche ai fini Imu-Tasi) aumenterebbero anche le imposizioni fiscali di prime e seconde casa. Quindi, chi non paga l'Imu sulla prima casa dovrebbe cominciare a rifarlo. E a salire sarebbero anche imposte e balzelli vari sulle seconde case, la tassa sulle compravendite e sui rifiuti e, di conseguenza, la dichiarazione dei redditi. Una mattanza fiscale che, tuttavia, non ri-

spetta la clausola di invarianza di gettito prevista dalla stessa riforma. In altre parole, la revisione dei valori catastali non deve in nessun caso portare risorse aggiuntive alle casse dello Stato o dei Comuni.

**TANTO CHE** due anni fa il governo Renzi, dopo aver messo a punto la riforma e fatto approvare all'unanimità dal Parlamento i principi della legge delega, ha poi messo il fascicolo in fondo al cassetto più polveroso di Palazzo Chigi. E l'unica grande novità (che non ha nessun effetto fiscale) è stato dato il debutto dei metri qua-

dri nelle visure catastali di 64,2 milioni di immobili. Anche se, nei fatti, le agenzie immobiliari continuano a fare orecchie da mercante parlando sempre di metri quadrati commerciali e alterando così il prezzo della casa.

Ora, però, che la Commissione europea è tornata a sottolineare che in Italia sono stati compiuti "progressi limitati nel completare la riforma del catasto" e che questo non va affatto bene in un Paese che deve predisporre entro aprile una manovra correttiva da 3,4 miliardi di euro per evitare una procedura di infrazione, anche ai tecnici del ministero dell'Economia sono venuti i brividi al solo pensiero di attuare una riforma che potrebbe pesare come un macigno su chi possiede una casa.

Secondo calcoli elaborati dalla Uil - Servizio politiche

territoriali, in base all'algoritmo messo a punto dall'Agenzia delle Entrate (che utilizza il valore delle locazioni calcolato dall'Osservatorio immobiliare tenendo anche conto di affaccio, ascensore, piano, esposizione, doppi servizi e zona, incrociando questi dati con quelli già esistenti), i nuovi valori degli immobili esplodono ovunque, sia in centro che in periferia, nonostante lo sconto del 30% inserito nel decreto per attutire i rialzi.

**A PATIRE DI PIÙ** sono le abitazioni oggi classificate come economiche e popolari (A3 e A4), soprattutto se ubicate nei centri storici. Ad esempio, calcola *Il Sole 24 Ore*, per immobile di 90 mq (5 vani catastali), con il nuovo valore catastale a Cagliari si registrerebbe un incremento del 182%, a Napoli del 117%, a Genova e a Milano del 95%, a Roma del 92%, a Bologna del 78%, a Firenze del 75% e a Torino del 70%.

Una rivoluzione che non fa distinzioni sociali: riguarda più dell'80% delle famiglie che vive in una casa di proprietà. Contribuenti già tartassati al massimo dal fisco. "Dal 2012 a oggi - denuncia **Confedilizia** - il carico di natura patrimoniale che grava sulla proprietà immobiliare è quasi triplicato passando da 9 a 25 miliardi di euro, a cui vanno aggiunti 20 miliardi di euro di imposta reddituale".

Insomma, che la casa sia una sorta di Bancomat statale è evidente. Nell'annus horribilis della crisi, su consiglio della Commissione Ue, il governo Monti ha introdotto l'Imu raddoppiando le aliquote rispetto all'Ici e tassando anche la prima casa in precedenza esonerata dal governo Berlusconi. Manovra che ha fatto incassare 23,6 miliardi di euro (divisi tra Comuni e Stato) con un gettito di 4

miliardi derivante dall'Imu sulla prima casa. Poi c'è stato lo sgravio della prima casa da parte del governo Letta. Introducendo subito dopo la Tasi si è tornati a colpire le proprietà immobiliari (si è passati da 19,5 miliardi del 2013 a 23,2 miliardi di euro del 2014). Tanto che il conto è

salito ancora, arrivando nel 2015 a circa

26 miliardi di euro, con un aumento del 288% rispetto al 2011. Nel 2016 ci sarà, invece, un calo del solo 19% grazie alla riduzione sulla prima casa.

“Per il settore immobiliare la priorità del governo, che ne dica l'Ue, non è la riforma del catasto, ma una decisa riduzione del carico fiscale”, tuona **Confedilizia**.  
© RIPRODUZIONE RISERVATA



**INUMERI**

**45 mld**

A tanto ammontano le imposte sugli immobili sborsate dai proprietari di casa, pari a circa il 3% del Pil

**64 mln**

Sono le unità immobiliari censite nelle categorie catastali e per le quali è possibile conoscere i reali mq

**20 mld**

È quanto hanno incassato lo scorso anno Stato e Comuni dal solo versamento di Imu e Tasi, nonostante l'abolizione delle tasse sulla prima casa



**Paradosso fiscale**  
L'equità è garantita solo dalla revisione. Che però farebbe aumentare le tasse

