

Lotteria del Catasto: chi vince e chi perde

I divari città per città

Valori catastali contro prezzi di mercato. Chi possiede una casa in categoria A/3 oggi è avvantaggiato, in media, rispetto a chi ne ha una in A/2. Non è l'unica criticità dell'attuale sistema catastale, ma certo è una delle più rilevanti e sottovalutate. Spesso, infatti, l'attribuzione di una di queste due categorie non riflette le reali caratteristiche del fabbricato (e quindi il prezzo). Come emerge dall'elaborazione del Sole 24

Ore del Lunedì, può capitare così che in molte città due vicini di casa si trovino a pagare le imposte su basi fiscali diverse a parità di quotazione dell'immobile. Ci sono situazioni in cui i valori fiscali sono superiori a quelli di mercato e altre, più frequenti, in cui il prezzo dell'immobile è più alto di quello riconosciuto dal Fisco. Per questo il lavoro di revisione del Catasto previsto dal Ddl per la riforma fiscale si preannuncia complesso. Specie nei centri di provincia, dove è maggiore lo scarto tra situazioni favorevoli e sfavorevoli.

Aquaro, Benvenuti e Dell'Oste — a pag. 7

Nelle zone periferiche di Torino e Bari già oggi si paga su imponibili fiscali superiori alle quotazioni di mercato

Nei centri di provincia ci possono essere maggiori differenze tra i diversi quartieri come accade ad Alba e Lumezzane

Centri, periferie e piccole città: valori in libertà per il Catasto

Verso la delega. Oggi le case in categoria A/3 hanno le rendite più distanti dai prezzi di mercato. In provincia i divari maggiori nella stessa zona

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

Valori catastali contro prezzi di mercato. Chi possiede una casa in categoria A/3 oggi è avvantaggiato — mediamente — rispetto a chi ne ha una in A/2. Non è questa l'unica criticità dell'attuale sistema catastale, ma certo è una delle più rilevanti e sottovalutate. Spesso, infatti, l'attribuzione di una di queste due categorie — che insieme fanno il 73% del patrimonio abitativo e dovrebbero distinguere edifici economici e di buon livello — non riflette le reali caratteristiche del fabbricato e, di conseguenza, il prezzo.

Il risultato è che in molte città italiane due vicini di casa possono trovarsi a pagare le imposte su basi fiscali diverse a parità di quotazione dell'immobile: fatto 100 il prezzo di mercato, non è difficile trovare chi paga su un valore catastale di 37 e chi di 71 nello stesso quartiere. I dati elaborati dal Sole 24 Ore del Lunedì sono ricavati dalle rendite catastali intermedie di un'abitazione-tipo in un campione di 12 grandi città e 14 centri di provincia,

confrontate con i prezzi di mercato minimo e massimo rilevato da Nomisma per immobili non signorili.

Ad esempio, un'abitazione in centro a Bologna può avere una quotazione di mercato da 196mila a 271mila euro, con un valore catastale da circa 90mila (categoria A/3) a 138mila euro (A/2). Perciò, nella situazione più favorevole al proprietario oggi il prezzo è il triplo della base imponibile (271mila contro 90mila); in quella più penalizzante non lo supera neppure della metà (196mila contro 138mila). E questo solo considerando rendite riferite a classi catastali intermedie per ciascuna delle due categorie: prendendo come riferimento le prime o le ultime classi, il divario sarebbe ancora maggiore.

Elaborazioni come questa dimostrano quanto sarà profondo e complesso il lavoro di revisione del catasto previsto dal disegno di legge delega per la riforma fiscale. Non solo per arrivare al «corretto classamento» degli immobili che non rispettano «la categoria catastale attribuita» (articolo 7 del Ddl). Ma anche per rimettere

ordine tra le tante incoerenze stratificate nel corso degli anni.

«Oggi abbiamo senz'altro una grande variabilità di rapporti tra prezzi e valori catastali, che dipende essenzialmente da accatastamenti non uniformi», osserva Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. Che rileva un altro aspetto: «A parte qualche caso eclatante, il grosso delle differenze dipende dall'attribuzione della categoria A/2 o A/3, ma non dobbiamo dimenticare il fattore legato alla loro diffusione: abbiamo città dove le A/2 sono meno del 10% delle unità e altre in cui sono più dell'80%, e questo è un ulteriore elemento condizionante».

Le distanze tra le zone

Scorrendo i valori delle varie città (si veda la grafica a lato), la prima impressione è che non ci sia un filo conduttore. In realtà, emergono alcune chiavi di lettura.

Già oggi non è impossibile trovarsi a pagare le imposte su valori fiscali superiori a quelli di mercato per gli immobili di minor quotazio-

ne. Capita per le abitazioni A/2 in periferia a Torino e a Bari. Ma anche in centro a Genova e ad Aosta, e in una località di provincia come Castrovillari (Cosenza).

È vero, comunque, che nella maggior parte dei casi si verifica il contrario: il prezzo dell'immobile, cioè, è più alto di quello riconosciuto dal Fisco. Ed è un fatto che questo divario tenda a essere più marcato nelle zone centrali delle grandi città. Ma forse meno di quanto ci si sarebbe aspettato, mettendolo a confronto con le periferie e le zone di provincia. Ad esempio, a Cagliari, Genova, Palermo e Milano chi beneficia di rendite catastali favorevoli si trova più avvantaggiato in periferia anziché in centro: le cifre sono ovviamente diverse, nel senso che l'abitazione vale meno allonta-

nandosi dal centro, ma il suo imponente - nei casi fortunati - è così basso da rendere il prelievo fiscale più leggero in rapporto al prezzo. Un caso per tutti: alla periferia di Cagliari la combinazione più vantaggiosa incrocia un prezzo di 137mila euro e un valore catastale poco superiore ai 36mila, con un rapporto quasi di 4 a 1 (in centro è di 3 a 1).

La mappatura nei piccoli centri

Oltre alle differenze tra un quartiere e l'altro, e tra una città e l'altra, ci sono quelle interne al quartiere e alla città. Le situazioni possibili sono molto diverse, ma dai dati emerge un trend: nelle grandi città, dove il territorio è diviso in un maggior numero di microzone, le tariffe d'estimo tendono a

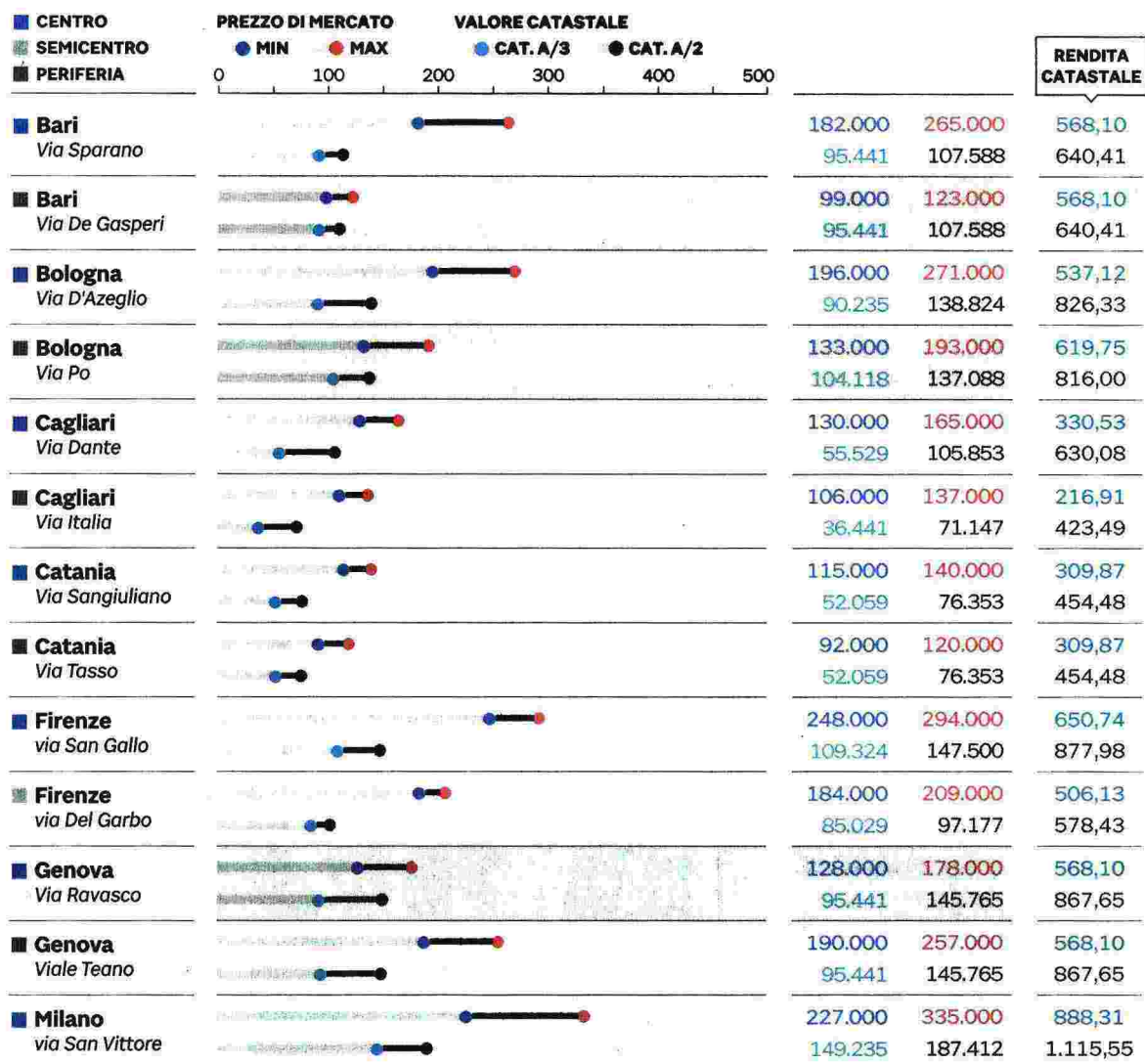
essere più precise e lo scarto tra le situazioni favorevoli e quelle sfavorevoli è in genere più contenuto. Mentre nei centri di provincia, dove la microzona è unica, il divario è maggiore: lo si vede ad esempio ad Alba (Cuneo) e Lumezzane (Brescia).

Insomma, per riformare il Catasto serviranno informazioni accurate su tutte le località. «Si è molto parlato di Catasto, ma finora non si è parlato del "come" avverrà la revisione - commenta Luca Dondi -. Nessuno ha ancora spiegato come intende muoversi e di certo non basta passare dai vani ai metri quadrati. C'è un tema di valori: da dove li prendiamo e come li usiamo? Su questo urge una riflessione perché l'ultimo tentativo di riforma fallì proprio sulle difficoltà pratiche».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro

Il confronto tra prezzi di mercato (minimi e massimi) e valori catastali intermedi per le categorie A/2 e A/3, per il trilocale di 75 mq (4 vani catastali). Cifre espresse in euro



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Milano via Brusuglio		148.000	207.000	454,48
		72.882	76.353	433,82
Napoli via Caracciolo		285.000	413.000	351,19
		59.000	81.559	485,47
Napoli via Terracina		193.000	282.000	392,51
		65.941	71.147	423,49
Padova Riviera Tito Livio		166.000	219.000	640,41
		107.588	156.177	929,62
Padova via Palestro		106.000	123.000	433,82
		72.882	105.853	630,08
Palermo via Cavour		80.000	109.000	173,53
		29.153	62.471	371,85
Palermo viale Diana		100.000	125.000	165,27
		27.765	36.441	216,91
Roma via Machiavelli		263.000	311.000	1022,58
		171.794	270.706	1.611,35
Roma Piazza Sempione		192.000	248.000	785,01
		131.882	163.118	970,94
Torino Corso S. Maurizio		162.000	206.000	588,76
		98.912	159.647	950,28
Torino Via Buenos Aires		111.000	142.000	630,08
		105.853	144.030	857,32
Alba Cuneo		107.000	157.000	216,91
		36.441	76.353	454,48
Anagni Frosinone		57.000	80.000	206,58
		34.706	48.588	289,22
Aosta Aosta		126.000	181.000	371,85
		62.471	142.294	846,99
Castrovillari Cosenza		58.000	81.000	258,23
		43.382	74.618	444,15
Città di Castello Perugia		71.000	96.000	206,58
		34.706	43.382	258,23
Fabriano Ancona		75.000	95.000	206,58
		34.706	43.382	258,23
Fidenza Parma		81.000	106.000	371,85
		62.471	81.559	485,47
Lanciano Chieti		66.000	101.000	206,58
		34.706	57.265	340,86
Lumezzane Brescia		73.000	104.000	185,92
		31.235	55.529	330,53
Pontedera Pisa		90.000	132.000	351,19
		59.000	81.559	485,47
Rovereto Trento		122.000	154.000	278,89
		46.853	52.059	309,87
San Vito al Tagliamento Pordenone		64.000	86.000	247,90
		41.647	62.471	371,85
Termoli Campobasso		92.000	136.000	371,85
		62.471	81.559	485,47
Venosa Potenza		61.000	77.000	206,58
		34.706	62.471	371,85

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore del Lunedì in collaborazione con Nomisma