

Riforma del catasto onerosa

Dal 2026 i proprietari immobiliari subiranno aggravii in materia di imposte dirette, indirette e sulle agevolazioni fiscali (e magari anche sulle imposte di successione)

Imposte dirette, indirette e agevolazioni fiscali: dal 2026 la riforma del catasto rischia di colpire a tutto tondo i proprietari di immobili, compresi quelli in possesso solo dell'abitazione principale. Possibili aumenti anche dell'imposta di successione qualora le nuove rendite determinino il superamento delle franchigie previste dall'attuale normativa. In più la quantificazione dell'imposta diventa manipolabile dal legislatore.

Mandolesi a pag. 23

Gli effetti dell'aggiornamento a valore di mercato della riforma nella legge delega fiscale

Catasto, riforma non neutrale

La revisione degli estimi influenza le imposte. E anche l'Isee

DI GIULIANO MANDOLESI

Imposte dirette, indirette e agevolazioni fiscali: dal 2026 la riforma del catasto rischia di colpire a tutto tondo i proprietari di immobili, compresi quelli in possesso solo dell'abitazione principale. Possibili aumenti anche dell'imposta di successione qualora le nuove rendite determinino il superamento delle franchigie previste dall'attuale normativa. In più l'utilizzo dei meccanismi di adeguamento periodico, così come previsto nell'articolo 6 c. 2 lettera c) della delega fiscale, sul cui testo si voterà settimana prossima ma che ieri è stata messa in sicurezza dopo che l'emendamento soppresivo è stato respinto in commissione finanze alla camera, rende la quantificazione dell'imposta incerta e definibile (manipolabile) dal legislatore ad esigenza.

Gli immobili a valori di mercato e patrimoniali.

Come previsto nel citato articolo 6 della delega fiscale, oltre alla rendita catastale determinata secondo la normati-

va vigente, a ciascuna unità immobiliare sarà attribuito anche un valore patrimoniale ed una rendita attualizzata ai valori di mercato. Sia il valore patrimoniale sia la nuova rendita "di mercato" saranno periodicamente adeguati utilizzando meccanismi attualmente non specificati.

Dal 2026, data in cui l'aggiornamento potrebbe diventare effettivo, la rendita di mercato potrebbe essere utilizzata come nuova base imponibile per la quantificazione dell'Imu, quindi dal punto di vista dell'imposizione diretta di tipo patrimoniale, con un correlato possibile aumento dell'imposte da versare. Sempre dal punto di vista delle "dirette", l'applicazione della rendita eventualmente maggiorata "di mercato" incrementerebbe anche l'Irpef dovuta sugli immobili non locati presenti nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale del proprietario. Aumenti in vista anche per le imposte indirette, sia quelle dovute in caso di acquisto sia quelle applicate in caso di successione eredi-

taria. Nel primo caso infatti ad incrementarsi sarà l'imposta di registro. Nel secondo caso invece la rendita di mercato o il nuovo valore patrimoniale, se sostituiti all'attuale meccanismo di calcolo che prevede l'applicazione di moltiplicatori fissi alla rendita catastale, potrebbero portare allo sprofondamento delle franchigie previste dalla normativa con il conseguente obbligo di versamento delle imposte di successione altrimenti non dovute. Sempre in caso di successione poi l'aumento della rendita o l'utilizzo dei valori porterebbe ad un correlato incremento delle imposte ipo-catastali dovute per le volture degli immobili.

Sale anche l'Isee.

A rischio anche il risultato dell'Isee (l'Indicatore della situazione economica equivalente) utilizzato per ottenere le principali agevolazioni fiscali, da ultima l'assegno unico per i figli a carico.

Per il calcolo dell'isee infatti si considerano anche gli immobili di proprietà, abitazione principale compresa, e per la

quantificazione del valore degli stessi si utilizza la base imponibile dell'Imu.

È quindi scontato che caso di aumento di quest'ultima per via dell'utilizzo di rendite di mercato (se più elevate delle attuali) si incrementerà anche il valore dell'indicatore Isee con rischio di perdere o di vedersi diminuire agevolazioni attualmente invece spettanti/percepiti.

Le imposte a rubinetto.

L'adeguamento periodico, indicato nella delega fiscale, dei valori patrimoniali e delle rendite, effettuato sulla base di meccanismi attualmente non noti, rende il gettito non certo, quantificabile e soprattutto strutturabile sulla base delle esigenze o propositi del legislatore di turno.

Questo di fatto è un ulteriore rischio per i proprietari che posso vedere l'imposizione incrementata da un anno all'altro (appare difficile ipotizzare il contrario ovvero una riduzione delle rendite) e rappresenta un freno per il mercato non potendo gli acquirenti conoscere l'effettivo costo di "gestione" un'unità immobiliare.

© Riproduzione riservata

Le reazioni: più tasse sulla casa. No, è una fake news

Il giorno dopo la messa in sicurezza, da parte dell'esecutivo, della riforma del catasto e scongiurata una crisi di governo, in commissione finanze della camera, sull'emendamento abrogativo dell'articolo 6 della legge delega di riforma fiscale (bocciato per un voto di differenza), non si placano i malumori e i timori di una nuova patrimoniale sul settore immobiliare dal 2026. Per Giorgio Spaziani Testa, presidente di **Confedilizia**: «Nel Paese del risparmio immobiliare si punisce il risparmio immobiliare. Potrebbe essere riassunto così il voto con il quale è stata approvata in commissione alla Camera la trasformazione del catasto italiano da reddituale in patrimoniale e la predisposizione di un aumento incontrollato della tassazione sugli im-

mobili. L'insistenza, inusitata, del Governo sul proprio testo ha confermato, per chi di conferme avesse avuto bisogno, che l'intento della revisione del catasto è quello indicato nella relazione che accompagna il disegno di legge: predisporre, appunto, l'aumento dell'imposizione immobiliare.

Con buona pace di chi ancora si ostina - con sprezzo del ridicolo e dell'altrui intelligenza, conclude Spaziani Testa, «a propagandare la storiella della innocente 'mappatura' o del semplice 'aggiornamento statistico'».

Alessandro Cattaneo, deputato di Forza Italia pone l'accento sul rischio dell'aumento dell'Isee: «Secondo alcune stime attendibili l'I-mu sulle seconde case potrebbe aumentare in media del 125 per cen-

to. Così come potrebbero esserci implicazioni anche sul calcolo Isee, perché la prima casa subirebbe aumenti percentuali in media del 300 per cento. Con punte del 600 per cento a Palermo e 450 a Catanzaro. Questo significa che molte famiglie, soprattutto al Sud, in futuro non potrebbero più godere delle agevolazioni calcolate tramite Isee, perché questo sarà più alto». La patrimoniale è una fake news, taglia corto Antonio Misiani, responsabile economico del Pd, «basta leggere la delega fiscale. Per i cultori della materia: art. 6, comma 2, lettera a). In pratica: una tempesta in un bicchier d'acqua, che ha messo a rischio maggioranza e governo. Manica di irresponsabili».

— © Riproduzione riservata — ■

