

CASA

La riforma del catasto Rischio di aumenti

Imu e imposta di registro potrebbero subire dei ritocchi del 20 e del 60%. Bocchietti (Confedilizia): «Da noi non c'è sommerso». Gli effetti patrimoniali dal 2026

GISPI A PAGINA 9



Riforma del catasto Imu e tassa di registro a rischio aumento

Immobili. Dal 2026 gli effetti patrimoniali della legge Bocchietti (Confedilizia): «Da noi non c'è sommerso Ma è probabile un aggravio della pressione fiscale»

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

Oltre il 20% di aumento dell'Imu e del 60% per la tassa di registro: queste potrebbero essere le conseguenze, a partire dal 2026, della riforma catastale approvata mercoledì sera.

Le novità previste dall'articolo 6 della legge delega hanno due obiettivi: far emergere il patrimonio immobiliare occulto ed equiparare i valori catastali ai valori di mercato e su questi, presumibilmente, ricalcolare la tassazione.

«Nessuna sorpresa»

Sul primo fronte Como è al sicuro. «Non ci si attende nessuna sorpresa - commenta Claudio Bocchietti, presidente di Confedilizia Como - la nostra città è da sempre all'attenzione in maniera viscerale dal catasto. Non c'è immobile che sia sfuggito alla tassazione. Questo perché tutti gli attori hanno fatto il loro dovere». Dai notai che richiedono la scheda catastale conforme, al Comune di Como che vuole la conformità catastale al termine

di ogni ristrutturazione fino al catasto che tiene monitorata la situazione. Quindi a Como gli immobili fantasma non ci sono e da questo punto di vista non ci sarà un aumento di gettito verso le casse dello Stato. Diversa invece la ricaduta del carattere patrimoniale della riforma.

«Dal 2026 - continua Bocchietti - nonostante le dichiarazioni, molto probabilmente aumenteranno le tasse sulla casa perché si instaureranno dei meccanismi di adeguamento periodico ai valori di mercato». E sulla questione dei valori invece Como e dintorni non è per nulla al riparo da possibili aumenti anche significativi. Ecco il caso, reale, di un appartamento di 100 metri quadrati in via XX Settembre a Como. L'immobile è di un risparmiatore che ha deciso di investire nel mattone e ha posto in locazione la casa. Oggi, come seconda casa, paga di Imu 1.728 euro all'anno al Comune di Como.

La rendita catastale dell'appartamento infatti è di 1.074 euro che porta a un valore ai fini

Imu di 180mila euro. Proiettiamo la stessa casa e gli stessi valori di mercato attuali nel 2026, quando entrerà in vigore la riforma patrimoniale. Il valore di scambio in una compravendita è stimabile di 220mila euro, 2.200 euro al metro quadro. Con questo nuovo valore e con stessa aliquota il proprietario pagherà di Imu 2.112 euro. All'anno sono 384 euro in più per il proprietario che, presumibilmente, si riverseranno in un aumento del canone di locazione. In caso di vendita, immaginando che il nuovo acquirente decida a sua volta di comprare come seconda casa e quindi l'immobile è soggetto a un'imposta di registro del 9%, il valore della casa ai fini dell'imposta di registro è 135.324 euro. Oggi l'imposta che paga il compratore è di 12.179.

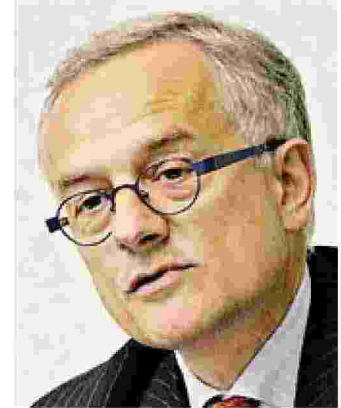
A questo, nel momento dell'acquisto, si sommano le spese e la parcella del notaio. Quello che cambierà dal 2026 è che per lo stesso immobile, come seconda casa, sul mercato a 220mila euro, l'imposta di registro diventerà di 19.800.

Anche le parcelle

Sono 7.621 di aumento che vanno messi sul tavolo al momento dell'acquisto. E non si esclude che la parcella del notaio possa essere adeguata, come consuetudine, ai nuovi valori. È possibile prevedere, a ridosso dell'entrata in vigore della riforma, una vivacità del mercato. Chi vorrà acquistare si affretterà a farlo prima dell'adeguamento dell'imposta di registro e chi vorrà vendere cercherà di farlo prima dell'aumento dell'Imu.

Si tratta di ipotesi, quello che è certo è la preoccupazione di Confedilizia perché «la casa è un bene rifugio - conclude Bocchietti - i valori degli immobili variano molto lentamente rispetto ad altri tipi di investimento. Di fatto si tratta di una tassa patrimoniale sul risparmio che invece dovrebbe essere tutelato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Claudio_Bocchietti

Le tasse sulla casa potrebbero aumentare anche a Como con la riforma del catasto

