

Tasse sulla casa tutto da rifare

ADRIANO BONAFEDE

ZITTI zitti, i Comuni stanno lavorando per preparare agli italiani, per il dopo elezioni, una "bella" sorpresa. Bella, certo, soltanto per le amministrazioni locali. Perché agli italiani un aumento delle imposte sulla casa potrà sembrare, in questo momento, qualcosa di blasfemo. Sfiaccate da anni di inflazione reale ben più alta della scarna percentuale mostrata dall'Istat; costrette a ridurre il tenore di vita riducendo i consumi; in attesa di sempre peggiori notizie sul fronte economico, le famiglie vorrebbero sentirsi casomai dire che le imposte sulla casa si ridurrebbero. E invece non è così. I Comuni, dopo i tagli che hanno subito nelle ultime finanziarie, sono alla disperata ricerca di soldi per rimpinguare casse sempre più vuote. L'Ici, l'imposta che dà loro il maggior gettito, è quella su cui cercheranno di lavorare di più. Lo possono fare grazie a due norme contenute nell'ultima finanziaria. La prima consente ai Comuni di rivedere le rendite catastali (che sono la base su cui si calcola l'Ici, ma anche l'imposta di registro quando si acquista e l'Irpef sulle seconde case) quando la categoria catastale (A/2, A/3, ecc.) non corrisponde più alla realtà: ad esempio le A/5, molto presenti nelle grandi città, dovrebbero avere ancora il bagno nel ballatoio, cosa ormai alquanto improbabile. La seconda consente di aumentare le aliquote in certe microaree dove gli aumenti dei prezzi di questi anni sono stati superiori alla media del mercato (secondo l'Agenzia del Territorio).

Ma entrambe queste misure, del tutto parziali, corrono il rischio di accrescere le grandi sperequazioni che esistono già, nonostante la buona volontà dell'Agenzia. Oggi, come si vede nelle tabelle in pagina, le case più belle e costose, cioè quelle dei centri storici delle grandi città, pagano imposte ridicole, a causa di rendite catastali improbabili, create nella prima metà del secolo, e che non fotografano le modificazioni urbanistiche avvenute in tutti questi anni. Mentre nelle periferie le rendite si avvicinano un po' di più al valore reale. In altre parole, chi è più ricco paga meno imposte, chi lo è meno ne paga di più. Il fisco, quindi, si comporta come un Robin Hood alla rovescia. Nelle tabelle non abbiamo neanche esaminato i casi più eclatanti, ma solo preso alcuni immobili-tipo. Se prendessimo un attico in via Montenapoleone a Milano o in via Margutta a Roma, la differenza fra valore reale e valore fiscale sarebbe ancora più eclatante. Allora una revisione degli estimi sarebbe positiva? Sì, se si rivedessero tutte le rendite catastali contemporaneamente, secondo equità; il che vuol dire che a ogni immobile dovrebbe essere attribuita una rendita più vicina, e comunque *proporzionale*, al valore di mercato. Ma un lavoro del genere, che va avanti in modi diversi da almeno vent'anni, è stato però sempre all'ultimo momento frenato o del tutto accantonato dai politici, timorosi di andare ad aprire un vaso di Pandora dalle conseguenze imprevedibili. Abbandonarono questa prospettiva nella scorsa legislatura i governi di centrosinistra, dopo aver meritariamente posto le basi per una revisione globale, rimandando però la soluzione a questa legislatura. Il governo Berlusconi, invece, ha completamente bloccato la revisione globale. Ma i ritocchi parziali, ora permessi, rischiano di creare ulteriori sperequazioni. Infatti ad alcuni proprietari toccherà un aumento soltanto perché hanno fatto e dichiarato di aver fatto dei lavori in casa; altri, che li hanno fatti ma non lo hanno dichiarato e che magari abitano in case ancora più ricche, eviteranno aumenti. Per non parlare delle microaree: infatti dove comincia e dove finisce una microa-

rea? Si assisterà al paradosso che di due palazzi, uno di fronte all'altro, uno sarà bastonato e l'altro graziato.

Come si vede, qualunque tentativo di mettere mano alle rendite catastali senza una contemporanea revisione globale produrrà nuove iniquità che andranno ad aggiungersi e a sovrapporsi a quelle già esistenti. Ma hanno ragione i Comuni a voler aumentare le rendite e quindi l'Ici? In altre parole, c'è spazio per un aumento del gettito fiscale correlato agli immobili? Alcuni numeri consentono di esaminare la questione da un punto di vista generale. Ad oggi, secondo le elaborazioni del Cresme, il patrimonio immobiliare italiano è stimato in 7.617 miliardi di euro. Per il fisco, però, a quanto risulta dai valori catastali, vale soltanto 1.884 euro, circa un quarto del suo valore effettivo. Su questa base imponente i Comuni calcolano l'Ici, che fornisce un gettito di 9,683 miliardi. Questo gettito rappresenta lo 0,5 per cento del valore catastale e solo lo 0,12 del prezzo mercato.

Appare dunque evidente che se gli estimi catastali si avvicinassero alle quotazioni reali si aprirebbe un ampio spazio per aumentare il gettito dell'Ici (ma anche dell'Irpef per le seconde case). È in questo spazio che i Comuni sperano di intervenire per spremere valore dagli immobili. Il problema, però, è molto complesso. C'è una questione di equità, che può essere risolta soltanto con una revisione generale degli estimi. C'è però anche un problema di adeguatezza delle attuali aliquote e del sistema di esenzione. Se le rendite fossero tutte rivalutate, avvicinandosi ai valori di mercato, molti potrebbero scoprire, con le attuali aliquote, di non poter più pagare l'Ici. E ciò anche se il gettito globale dovesse rimanere lo stesso, ovvero se il cambiamento di valori fosse a gettito invariato. Chi infatti ha una bella casa, magari ereditata, ma non ha un reddito molto alto, potrebbe non riuscire più a pagare l'imposta ed essere costretto a vendere. Una revisione delle rendite andrebbe dunque accompagnata da una revisione delle aliquote (che dovrebbero probabilmente scendere), mentre bisognerebbe rimodulare le forme di esenzione per chi abita la prima casa. Non c'è dubbio, comunque, che la generalità dei proprietari sperimenterebbe una consistente riduzione delle imposte, sempre nel caso che il gettito rimanesse lo stesso (ma questa era la previsione del governo di centrosinistra nel Dpr 138 del '98). Soltanto che il prelievo sarebbe più giusto, più corrispondente all'effettiva ricchezza di ognuno. Le tasse sulla casa sono un vaso di Pandora che nessun governo vuole scoperchiare. Troppe le implicazioni e le conseguenze economiche e sociali, troppo facile per chi di volta in volta sta all'opposizione opporsi gridando al lupo. Per questo una revisione che si proponesse prima di tutto un'equità impositiva dovrebbe essere bipartisan.



IL RIMANEGGIAMENTO PARZIALE PROVOCHERÀ AUMENTI DISCUTIBILI, COME QUELLO CHE COLPIRÀ CHI HA DICHIARATO DI AVER FATTO LAVORI IN CASA

UNA REVISIONE DEGLI ESTIMI SAREBBE POSITIVA, MA SOLO SE FOSSE EQUA, OVERO RIGUARDASSE TUTTO IL SISTEMA



LE CIFRE DELLA SPEREQUAZIONE

MILANO



APPARTAMENTO DI PREGIO IN CENTRO

Valore di mercato in euro	682.500	Valore catastale	143.750
Imposta di registro	4.312,5	Valore catastale/valore di mercato	21%



APPARTAMENTO NUOVO IN PERIFERIA

Valore di mercato in euro	250.000	Valore catastale	90.505
Imposta di registro	2.715,15	Valore catastale/valore di mercato	36%

MILANO - ALCUNI QUARTIERI A CONFRONTO

Ubicazione abitazione	Categoria catastale	Metri quadri	Rendita catastale	Valore catastale (ai fini del registro)	Valore di mercato	Valore catastale/Valore di mercato
Centro qualificato Via Moscova	A/3 classe 3	105	1.250	143.750	682.500	21%
Centro meno qualificato Porta Romana	A/3 classe 6	70	659,7	75.865	320.000	24%
Semicentro Via Solari	A/2 classe 5	160	1.756	201.940	688.000	29%
Periferia nord Via Claidini	A/3 classe 2	105	477,7	54.937	241.000	23%
Periferia Est Via Don Orione	A/4 classe 3	90	444,1	51.077	243.000	21%
Periferia nuova qualificata Via Rutillia	A/2 classe 3	75	787	90.505	250.000	36%

I NUMERI DEL SETTORE

12,8%

È IL RENDIMENTO TOTALE DELLE ABITAZIONI IN ITALIA NEL CORSO DELL'ULTIMO ANNO

14,5%

È IL RENDIMENTO DEI FONDI IMMOBILIARI NELL'ULTIMO ANNO

81,2%

È LA CRESCITA DEI PREZZI NOMINALI DELL'ABITAZIONI NUOVE NEGLI ULTIMI 8 ANNI NELLE 13 AREE URBANE

NOTA

Per le simulazioni di queste pagine l'imposta di registro è stata calcolata al 3 per cento come previsto per la prima casa.

Fonte tabelle: nostra elaborazione su dati di agenti immobiliari

ROMA



APPARTAMENTO DI PREGIO IN CENTRO

Valore di mercato in euro	690.000	Valore catastale	76.171
Imposta di registro	2.285,13	Valore catastale/valore di mercato	11%



APPARTAMENTO NUOVO IN PERIFERIA

Valore di mercato in euro	200.000	Valore catastale	56.125
Imposta di registro	1.683,75	Valore catastale/Valore di mercato	28%

ROMA - ALCUNI QUARTIERI A CONFRONTO

Ubicazione abitazione	Categoria catastale	Metri quadri	Rendita catastale	Valore catastale (ai fini del registro)	Valore di mercato	Valore catastale/Valore di mercato
Centro storico qualificato Vic. di Montevicchio - P.zza Navona	A/4 classe 2	80	662,35	76.171	690.000	11%
Centro storico di minor pregio Via Principe Eugenio - P.zza Vittorio	A/4 classe 2	85	662,36	76.171	350.000	22%
Periferia vecchia Via Prenestina	A/4 classe 2	90	681,72	78.135	250.000	31%
Periferia vecchia Via Boccea - L.go Gregorio XIII	A/4 classe 2	85	848,28	97.552	260.000	38%
Semicentro Via degli Scipioni - Prati	A/4 classe 2	100	1.193,00	137.195	450.000	30%
Periferia nuova qualificata Parco Leonardo	A/4 classe 2	67	488,45	56.125	200.000	28%

Due pesi due misure

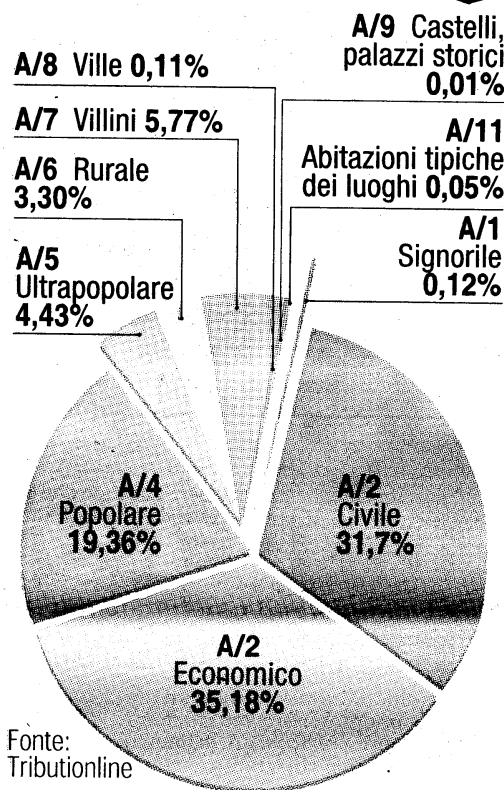
GIOVANNI VALENTINI

(segue dalla prima)

È come in tutti i campi che riguardano il fisco, la stella polare non può che essere l'equità di trattamento: fra grandi e piccole città, centro e periferia, e in particolare fra vecchie e nuove generazioni. L'obiettivo strategico non è tanto quello di aumentare il gettito complessivo, bensì di correggere le sperequazioni più vistose anche per ridurre l'evasione e assicurare maggiore vitalità economica all'intero settore. Il primo punto da affrontare, quindi, implica la revisione degli estimi catastali per avvicinarli ai valori effettivi di mercato: nelle compravendite immobiliari, notoriamente si pagano tasse che non corrispondono alle somme realmente trasferite, magari in contanti o nella classica valigetta, con un "nero" per così dire legalizzato che sfugge a qualsiasi controllo e spesso rimette in circolo denaro di incerta provenienza (com'è avvenuto negli ultimi anni dietro lo "scudo fiscale" che ha consentito il rientro di capitali esportati all'estero e contribuito a innalzare le quotazioni di mercato).

Con l'ultima finanziaria, in cambio dei tagli imposti da Roma per ragioni di bilancio, il governo di centrodestra ha attribuito ai Comuni la facoltà di rivedere queste rendite su cui si calcola l'Ici (l'imposta da cui ricavano il gettito maggiore), l'imposta di registro e anche l'Irpef sulle seconde case. E ciò dovrebbe permettere, fra l'altro, di perequare gli estimi fra centro e periferia, per evitare che le giovani coppie - acquistando in zone residenziali o comunque di minor pregio - paghino in proporzione più tasse di chi possiede abitazioni di prestigio, comprate o magari ereditate anni addietro. In realtà, a dispetto di tante polemiche demagogiche, questa non è altro che una "patrimoniale" mascherata, nel senso che il governo centrale scarica sugli enti locali la responsabilità (e l'impopolarità) dell'intervento. Il secondo punto deve riguardare contemporaneamente la modifica delle imposte sulle transazioni immobiliari, per rendere meno oneroso il passaggio di proprietà o addirittura azzerarlo per chi acquista la prima casa; la cambiale per trasferirsi da una città all'altra, da un quartiere all'altro; o comunque compra un'abitazione più adatta alle mutate esigenze familiari: più grande per le famiglie che crescono o anche più piccola per gli anziani. La possibilità di dedurre parzialmente dalle tasse i costi di intermediazione, magari distribuendo il pagamento in più anni, agevolerebbe i passaggi di proprietà, a favore della trasparenza e contro l'evasione fiscale. Un Piano nazionale per la casa, infine, potrebbe rilanciare di riflesso il mercato degli affitti, rendendo la locazione più conveniente sul piano fiscale per gli stessi proprietari. E questo, nell'ottica di un welfare moderno, sarebbe anche un incentivo alla mobilità della popolazione italiana che registra ancora un tasso insufficiente. "Una casa per tutti", allora, può diventare non solo uno slogan elettorale, ma un impegno concreto su cui impennare un programma di governo.

LE CATEGORIE CATASTALI



Fonte: Tributionline

LE CASE AL CATASTO

Il grafico accanto mostra la composizione percentuale a livello nazionale delle unità immobiliari ripartite per categoria catastale. Le case accatastate nelle categorie A/2 (abitazione di tipo civile) e A/3 (abitazione di tipo economico) sono rappresentative delle classificazioni catastali che possiamo definire "normali" e nelle quali in realtà rientra la maggior parte degli immobili censiti nelle categorie A/4 (alloggio di tipo popolare) e A/5 (appartamento di tipo ultrapopolare). Queste ultime due categorie sono le principali destinatarie dell'operazione "riclassamento" già avviata dai Comuni di Torino e Genova: rappresentano fabbricati con caratteristiche costruttive e rifiniture di modesto livello, limitata dotazione e in qualche caso privi di servizi igienici e che per queste ragioni non possono, quindi, essere riferite a tipologie abitative ordinarie.

È iniziata la caccia grossa alle case con rendita catastale palesemente errata. Principali prede del safari che sta per scattare da parte dei Comuni sono gli immobili accatastati nelle categorie A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare) e A/4 (di tipo popolare). In particolare, risultano potenzialmente revisionabili circa

NELLE CITTÀ SI APRE LA CACCIA ALLA PREDA FUORI CATEGORIA

1.300.000 unità immobiliari accatastate nella categoria A/5, caratterizzate dall'assenza di un servizio igienico di uso esclusivo, ovvero presente, ma con accesso esterno dai vani abitabili. Ma anche una consistente quota dei 5.700.000 immobili censiti nella categoria A/4 saranno interessati dall'operazione di riclassamento catastale. La Finanziaria 2005 ha messo a disposizione dei comuni due diverse modalità per effettuare l'operazione "riclassamento". I comuni possono invitare i contribuenti a richiedere al catasto la modifica della rendita catastale dei loro immobili per "interventive variazioni edilizie" che abbiano comportato un incremento non inferiore al 15 per cento del valore di mercato dell'immobile. La Finanziaria 2005 prevede, inoltre, che i comuni potranno richiedere al catasto il riclassamento delle case qualora lo scostamento fra i valori catastali e quelli di mercato della zona interessata superino del 35 per cento lo scarto medio dell'intera città. A fare da battistrada in questa operazione di perequazione fiscale i comuni di Torino e Genova che hanno iniziato la ricerca degli immobili "indagati" prevista dalla Finanziaria 2005 scegliendo un approccio soft con i contribuenti. In prima battuta, il Comune di Torino ha spedito una nota a tutti i contribuenti segnalando le opportunità agevolative previste da una delibera del Consiglio Comunale per sistemare la loro posizione fiscale. Successivamente, sono state spedite lettere personalizzate

che avevano come destinatari i proprietari di immobili ultrapopolari e popolari. In concreto, gli interessati potranno mettersi in regola comunicando al catasto l'effettiva situazione catastale del loro immobile entro il 31 dicembre di quest'anno. Come contropartita dovranno versare la differenza Ici solo per 5 anni (anziché fino a 10 anni) e senza l'applicazione di sanzioni o interessi. A Genova, la richiesta di aggiornamento all'Agenzia del Territorio dovrà essere effettuata entro il 31 marzo 2006. Quante amministrazioni comunali seguiranno l'esempio di Torino e Genova? Oltre una trentina di comuni medi e grandi hanno richiesto al Comune di Torino copia della delibera. Una conferma, quindi, dell'effettivo interesse delle amministrazioni comunali di iniziare un'operazione di perequazione fiscale che risulta particolarmente importante per le grandi metropoli dove molte abitazioni situate nei centri storici hanno una rendita catastale notevolmente inferiore a quella di unità immobiliari residenziali poste nelle periferie. Il Comune di Roma ha deciso di utilizzare le possibilità offerte dalla Finanziaria 2005 e effettuerà un'approfondita indagine sui singoli immobili che, per effetto di trasformazioni edilizie, hanno subito un incremento di valore, ma non sono state dichiarate al catasto. Inizialmente, la verifica riguarderà 16.000 immobili. Secondo le rilevazioni del Comune, nel centro storico (microzona da 1 a 4) ci sono 14.520 appartamenti classificati come A/4 (54 per cento), che dovrebbero avere caratteristiche costruttive e rifiniture "modeste" e 3.096 appartamenti classificati come A/5 (12 per cento), edilizia "ultrapopolare", che dovrebbero avere servizi igienici inesistenti o esterni. Queste classi hanno un valore catastale massimo di poco più di 1.000 euro per metro quadrato, mentre le classificazioni catastali "normali" (categorie A/2 e A/3), comportano valori medi per metro quadrato tra i 1.800 e i 2.300 euro. Nel triennio 2005-2007, il Comune di Roma punta a un incremento del gettito Ici del 2/3 per cento, tra i 20 e i 30 milioni di euro. I proprietari immobiliari della capitale che regolarizzeranno spontaneamente la loro posizione tributaria, potranno usufruire del "ravvedimento operoso lungo", pagando l'Ici dal 2000 in poi.

(Rosa Serrano)