

## Effetto nuovo catasto per le tasse sulla casa | Agnoletti Bocci Ferretti Lattarulo

lavoce.info

*La revisione del catasto, contenuta nella delega fiscale, propone nuovi criteri per la definizione della rendita catastale. Le modifiche prospettate hanno importanti implicazioni sulla tassazione degli immobili, rendendo meno iniquo il sistema. Ecco come saranno rivalutate le rendite.*

### IL CATASTO NELLA DELEGA FISCALE

Di revisione del **catasto** si parla da molto tempo. Anche perché alla rendita catastale è legato il prelievo sul **patrimonio immobiliare** e una base imponibile datata produce le iniquità più volte denunciate. Mentre un sistema fiscale equo dovrebbe prelevare una quota proporzionale all'effettivo valore di quel bene. Ed è proprio in questa direzione che si muove la riforma del catasto contenuta nella cosiddetta «**delega fiscale**», il disegno di legge approvato dalla Camera il 26 febbraio. Le novità introdotte riguardano molti aspetti tra cui la necessità di attribuire a ciascuna unità immobiliare tanto il valore patrimoniale quanto la rendita catastale. **(1)** Cambia inoltre il modo in cui dovrà essere misurata la consistenza di un immobile ovvero non più in vani catastali, ma in **metri quadri** di superficie, una modalità di misurazione della consistenza degli immobili decisamente più equa.

### L'INCREMENTO DELLA RENDITA PATRIMONIALE

Il **valore patrimoniale** di un immobile sarà determinato a partire dal valore di mercato al metro quadro rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare per la tipologia di appartenenza del bene, a cui andrà applicato un fattore correttivo in funzione della localizzazione e di alcune caratteristiche edilizie. Il valore così ottenuto verrà moltiplicato per la superficie dell'immobile. La **rendita catastale** verrà definita a partire dai redditi da locazione medi (fonte Omi), tenendo conto della localizzazione e delle caratteristiche edilizie dei beni per destinazione catastale e ambito territoriale. Il valore così ottenuto verrà moltiplicato per la superficie dell'immobile e a questa cifra verranno poi applicate riduzioni che si riferiscono alle spese sostenute per la manutenzione straordinaria, l'assicurazione e i costi di amministrazione. La riforma del catasto rappresenta, quindi, un progetto assai ambizioso che potrà realizzarsi solo **in tempi lunghi**. In attesa di una precisa ricognizione su ciascuna unità immobiliare, la proposta di chi scrive è di procedere a una prima fase in cui la nuova rendita catastale viene calcolata esclusivamente a partire dai dati di Omi. **(2)** Per valutarne gli effetti proponiamo un confronto tra la rendita catastale attuale e quella futura per alcune città italiane e per diverse tipologie di abitazione assumendo come base una abitazione tipo (categoria catastale A2). **(3)**

### Tabella 1 – Confronto tra rendita attuale e futura

L'applicazione dei nuovi criteri per la determinazione della rendita determina un **aumento significativo e generalizzato della base imponibile** delle imposte immobiliari, a testimonianza della distanza tra le tariffe d'estimo e i valori di mercato. Nelle grandi città il rapporto tra le due rendite varia in un intervallo compreso tra 4 e 7, mentre in periferia c'è una maggiore eterogeneità, che riflette una più ampia differenziazione delle caratteristiche degli immobili. L'effetto

---

Rendita attuale   Rendita futura   Rapporto

Rendita attuale   Rendita futura   Rapporto

	rendita attuale	rendita futura	rapporto		rendita attuale	rendita futura	rapporto
<b>Abitazione principale in città (5 vani, 90 mq)</b>				<b>Casa in affitto a studenti (3 vani, 50 mq)</b>			
Torino	1,134	4,594	4	Padova	612	1,987	3
Milano	1,085	5,244	5	Bologna	712	2,818	4
Firenze	744	5,413	7	Pisa	487	2,522	5
Roma	1,188	6,968	6	Bari	502	1,839	4
Napoli	701	3,223	5				
<b>Abitazione principale in periferia (5 vani, 90 mq)</b>				<b>Casa vacanze (4 vani, 70 mq)</b>			
Alessandria (AL)	508	1,593	3	Cortina d'Ampezzo (BL)	1,229	9,374	8
Gallarate (VA)	523	2,764	5	Campo nell'Elba (LI)	820	5,924	7
Tivoli (RM)	813	1,656	2	San Vincenzo (LI)	624	4,82	8
Ercolano (NA)	324	2,328	7	San Gimignano (SI)	444	3,669	8
Sesto Fiorentino (FI)	555	4,982	9	Capri (NA)	1,273	7,983	6
				Santa Teresa di Gallura (OT)	492	4,435	9

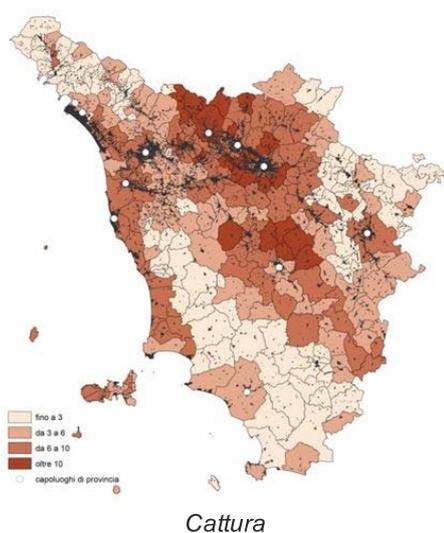
Fonte: elaborazioni su dati Omi e Agenzia del Territorio

rivalutazione proprio dei principali centri urbani si ripercuote anche sulle aree limitrofe e sulle prime periferie di più antica urbanizzazione. Per le seconde case, a subire presumibilmente la rivalutazione più alta non saranno tanto quelle localizzate in città a forte presenza universitaria, quanto quelle in località a prevalente vocazione turistica.

## UN APPROFONDIMENTO PER LA TOSCANA

Per i comuni toscani, attraverso l'utilizzo della banca dati del catasto edilizio urbano, è stato possibile calcolare la rendita attuale e futura per tutte le abitazioni presenti. Coerentemente a quanto rilevato su scala nazionale, la differenza è mediamente molto elevata e il rapporto tra le due rendite evidenzia che le aree che presumibilmente potrebbero subire gli aumenti più consistenti sono quelle a **forte pressione residenziale**, generata sia dalla popolazione residente che da quella non stabile (areametropolitana di Firenze-Prato-Pistoia, Chianti senese e area costiera). Per contro, le aree in cui i valori sono più vicini tra loro sono quelle marginali della Lunigiana e Garfagnana, della Toscana interna e meridionale e delle aree appenniniche, escluse quelle a maggiore vocazione turistica.

### Grafico 1 – Rapporto tra rendita catastale attuale e futura. Toscana



Fonte: elaborazioni su dati Omi e catasto edilizio urbano

La riforma del catasto prevista nella delega fiscale affronta un nodo cruciale e non più rinviabile della fiscalità sul patrimonio immobiliare. Data la crescente rilevanza di questo strumento impositivo sui bilanci degli enti e sul prelievo di famiglie e imprese, l'attuale iniquità del sistema non era più tollerabile. La riforma contiene molti elementi positivi, come la sostituzione dei vani catastali con i metri quadri e le nuove modalità di quantificazione della rendita catastale. Tuttavia, l'applicazione delle nuove regole potrebbe richiedere tempi molto lunghi (si stimano almeno cinque anni). E dunque, non sembra risolvere il problema più grave, quello dell'urgenza. Anche il

**coinvolgimento degli enti locali** dovrà essere gestito in modo adeguato al fine di scongiurare ulteriori dilatazioni dei tempi o, nella peggiore delle ipotesi,

l'ennesimo fallimento. Infine, occorre considerare che l'aumento delle rendite, e quindi della base imponibile su cui verranno definite alcune imposte locali o statali, si scontrerà con il più volte

ribadito obiettivo dell'**invarianza dei gettiti**. Pertanto, gli effetti che potenzialmente potrebbero scaturire dalla riforma (incremento delle imposte) andranno sapientemente governati, attraverso adeguate valutazioni sulle possibili misure compensative.

**(1)** Viene rilanciata l'idea del decentramento catastale comunale e viene indicata la necessità di individuare ambiti territoriali di riferimento per la valutazione del mercato immobiliare.**(2)** Siamo consapevoli che l'ipotesi costituisce una semplificazione rispetto a quanto indicato dal Ddl, ma l'avvio di questa prima fase consentirebbe un rapido adeguamento delle rendite e garantirebbe una maggiore equità rispetto alla situazione attuale, almeno tra le diverse zone individuate da Omi.**(3)** La rendita attuale viene determinata a partire dalle tariffe d'estimo e si ottiene dal prodotto tra queste e il numero di vani catastali. La rendita futura, invece, è stata misurata moltiplicando i canoni di locazione medi al mq forniti da Omi e la superficie. La rendita così ottenuta è stata decurtata delle spese per manutenzione straordinaria, assicurazione, costi di amministrazione e adeguamenti tecnici che mediamente oscillano tra il 47 e il 52 per cento; ai fini dell'esercizio proposto i costi sono stati ipotizzati pari al 52 per cento.

- Se i comuni ignorano la riforma del catasto  
Positiva la riforma del catasto appena approvata, benché si prevedano cinque anni per il suo completamento. I comuni farebbero meglio ad accelerarne l'applicazione anziché spremere i contribuenti in base alle vecchie regole. Il caso di Roma e la v...
- Riforma del catasto, se cinque anni sembrano tanti  
La riforma del catasto, per essere efficace, richiede almeno cinque anni. Ma non c'è alternativa: nel breve periodo non sono disponibili altri sistemi equi e congrui di determinazione delle basi imponibili per la tassazione immobiliare. Conviene d...
- Imu-Tasi a prova di detrazione  
Il Governo ha presentato la Tasi come una "service tax". Oggi però si discute di introdurre una detrazione per mitigarne gli effetti regressivi rispetto all'Imu. È un altro elemento che avvicina sempre più la Tasi a una patrimoniale. Tanto valeva ...

, , , ,

**Chiara Agnoletti** Ricercatrice all'IRPET (Istituto Regionale per la Programmazione Economica della Toscana), si occupa di analisi e pianificazione territoriale, di fiscalità urbanistica e immobiliare. Ha fornito contributi scientifici a modelli di analisi dell'evoluzione degli insediamenti e della struttura urbana. Ha pubblicato molteplici contributi sullo sviluppo locale e regionale.

**Chiara Bocci** Istruttore direttivo di ricerca - Assistente di ricerca con specializzazione statistica presso l'IRPET (Istituto Regionale Programmazione Economica della Toscana). Ha conseguito il Dottorato di ricerca in "Statistica Applicata" presso l'Università degli Studi di Firenze. Fino al 2011, è stata assegnista di ricerca presso il Dipartimento di Statistica "G. Parenti" dell'Università degli Studi di Firenze. Si occupa di statistica spaziale e di modelli e statistiche territoriali.

**Claudia Ferretti** Istruttore direttivo di ricerca - Assistente di ricerca con specializzazione statistica presso l'IRPET (Istituto Regionale Programmazione Economica della Toscana), si occupa di modelli e statistiche della finanza locale, federalismo fiscale e servizi pubblici.

**Patrizia Lattarulo** Dirigente di ricerca presso l'Irpet (Istituto regionale di programmazione

economica della Toscana) è responsabile dell'area Territorio e Economia Pubblica. Coordina un gruppo di lavoro sui temi dell'economia urbana e regionale, della finanza pubblica e dei metodi di valutazione. Tra i temi di interesse la finanza locale, gli investimenti pubblici e i modelli di

regolazione. Da alcuni anni cura il rapporto sulla Finanza pubblica in Toscana e contribuisce al rapporto su La Finanza territoriale in Italia (a cura di Ires, Irpet e altri).

Diventa sostenitore de lavoce.info. Con il tuo contributo possiamo migliorare la qualità degli interventi e offrire nuovi servizi a voi lettori.