

La svolta italiana

IL FRONTE TRIBUTARIO



Il divario

Tra le opzioni allo studio c'è l'adeguamento dei valori fiscali delle abitazioni, in media 3,6 volte più bassi di quelli di mercato

Il cantiere delle nuove tasse sulla casa

L'aumento delle rendite catastali rischia di avere effetti più pesanti nei piccoli centri

Cristiano Dell'Oste
Gianni Trovati

Per farlo, basterebbe cambiare tre parole. È probabilmente la semplicità pratica a spingere la rivalutazione delle rendite catastali nella prima pagina del dossier-casa che occupa la scrivania del nuovo premier, Mario Monti. Le tre parole sono quelle della legge del 1996 (la 662), che aggiorna del «5 per cento» l'importo delle rendite "originali", entrate in vigore nel 1992 e calcolate sui valori immobiliari dell'ormai lontano 1988; tre cicli di mercato fa.

Accanto alla rivalutazione, però, il pacchetto di opzioni comprende anche la reintroduzione dell'Ici sull'abitazione principale, che dovrebbe essere il capitolo chiave della "ristrutturazione" del federalismo fiscale. Un versante, questo, su cui si collocano anche i capitoli dell'Imu - destinata a prendere il posto dell'Ici dal 2013 o dal 2012 in caso di ulteriori accelerazioni - e della nuova imposta sui servizi ipotizzata dalla bozza di decreto correttivo del fisco municipale, predisposta dal Governo Berlusconi, ma mai approvata definitivamente.

Le opzioni sul tavolo

Il mattone, insomma, sarà al centro dei provvedimenti fiscali destinati a finire sul tavolo di uno dei prossimi consigli dei ministri. Le misure sono varie, ma tutte poggiano sulla questione delle rendite catastali, che generano la base imponibile di tutto il fisco immobiliare.

Ecco perché è importante capire se e come si deciderà di correggere i valori attuali (si veda anche Il Sole 24 Ore di ieri). Secondo l'agenzia del Territorio, i valori di mercato delle abitazioni principali sono mediamente 3,59 volte più elevati degli imponibili a fini Ici. Dato che sale a 3,85 per gli immobili diversi dal-

la prima casa. Non è difficile, quindi, intuire da dove venga l'idea di un adeguamento delle rendite. Un'idea contro cui Confedilizia, l'associazione dei proprietari, aveva annunciato battaglia già nelle scorse settimane, richiamandosi a precedenti pronunce costituzionali.

I numeri del divario

Qualsiasi scelta politica, comunque, dovrà partire dai numeri, che mostrano come dietro il dato medio si nasconda una miriade di situazioni diverse. Frutto dell'epoca di costruzione degli

edifici, dell'evoluzione del mercato immobiliare e, infine, dell'attenzione con cui i sindaci hanno coltivato le proprie basi imponibili.

Gli esempi riportati nella tabella in basso offrono uno spaccato della situazione nelle città italiane, dai comuni più piccoli ai centri maggiori. Come esempio della prima categoria si possono considerare due trilocali, uno a Momo (in provincia di Novara) e l'altro a Salve (Lecce), dove lo scostamento è tutto sommato contenuto (intorno alle tre volte). Più ampia la forbice, invece, nelle grandi città. Nell'alloggio-campione in centro a Milano, per esempio, il mercato (fotografato prudentemente con i valori rilevati dall'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio) chiede sette volte i valori catastali. Mentre nel caso-limite del trilocale in centro a Napoli si arriva a un prezzo 12 volte più elevato dell'imponibile Ici.

Non esiste, però, un'unica chiave di lettura in grado di spiegare le differenze. L'agenzia del Territorio, per esempio, nelle sue analisi ha scoperto che anche l'età dei proprietari ha un ruolo: in genere, infatti, le persone più anziane abitano in edifici di più lontana costruzione, spes-

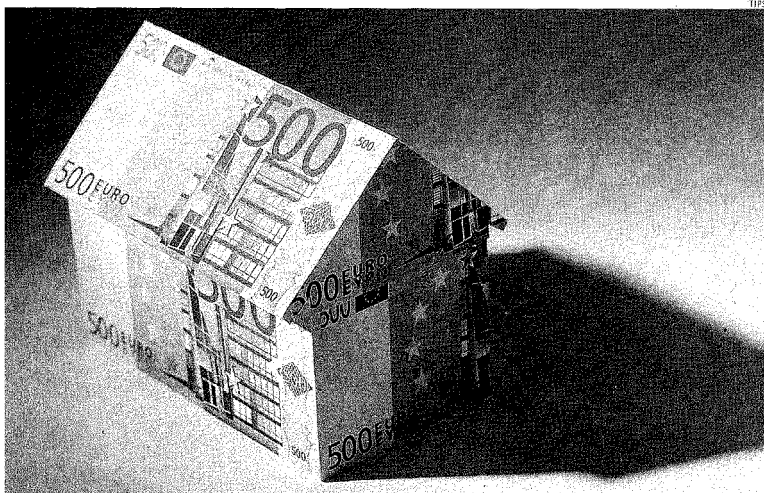
so in centro, che hanno visto negli ultimi anni un incremento delle quotazioni immobiliari superiore alla media. Se poi si aggiunge che spesso gli edifici costruiti tra la fine dell'800 e i primi del 900 sono anche quelli che hanno subito i più importanti interventi di ristrutturazione, il gioco è fatto.

Non è un caso che negli ultimi cinque anni - rilevano le statistiche catastali - oltre 175 mila abitazioni siano state promosse dalle categorie «popolare» e «ultrapopolare» in altre dalle rendite più ricche. L'aggiornamento, però, non procede ovunque allo stesso ritmo. Anche perché sono pochissimi i Comuni che hanno sfruttato gli strumenti introdotti dalla Finanziaria 2005 per aggiornare la fotografia catastale del patrimonio edilizio: in meno di mille casi, gli enti locali hanno inviato le lettere ai cittadini per avviare la revisione dei classamenti. Addirittura, quattro sindaci su dieci non si sono nemmeno dati la pena di verificare che le ristrutturazioni edilizie - da loro stessi autorizzate - fossero state segnalate anche al Territorio, per l'aggiornamento dei dati.

cristiano.delloste@ilsole24ore.com

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le due mosse

La possibile attuazione della manovra fiscale sulla casa

ICI E RENDITE



LA RIVALUTAZIONE

La prima possibilità sul tavolo del nuovo Governo è la rivalutazione delle rendite catastali, il cui esame era già stato avviato negli ultimi mesi. Le rendite sono la base di calcolo dei valori catastali, su cui vengono conteggiate le imposte immobiliari, a partire dall'Ici e dall'imposta di registro sulle compravendite

IL RITORNO

Tra le ipotesi allo studio c'è anche la reintroduzione dell'Ici - abolita nel 2008 - su 19,7 milioni di abitazioni principali

IMU E RES



L'IMPOSTA DEI SINDACI

La data del debutto dell'Imu è stata anticipata al 1° gennaio 2013 dalle manovre estive. Si tratta dell'imposta municipale unica, destinata a prendere il posto dell'Ici e dell'Irpef sui redditi fondiari delle seconde case non affittate

LA SERVICE TAX

L'ultima arrivata è la Res, nuova imposta su rifiuti e servizi locali. Dovrebbe essere pagata da tutti i residenti (inquilini compresi) a partire dal 2013, ma per ora è prevista solo da una bozza di decreto

Il quadro

I CASI CONCRETI

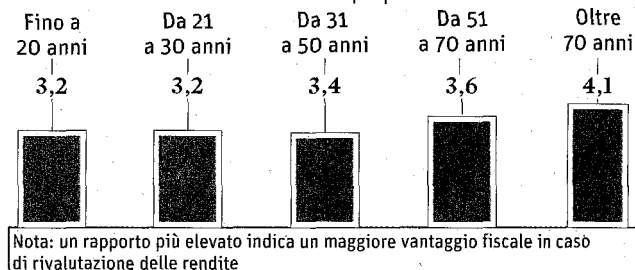
Alcuni esempi di differenza tra valore di mercato e valore catastale. Valori in euro

Città	Rendita	Valore catastale a fini Ici	Valore Omi	Rapporto Omi/Valori Ici
MILANO				
Trilocale in centro	999,3	104.931	742.500	7,1
Bilocale in semicentro	410,6	43.111	264.000	6,1
NAPOLI				
Trilocale in centro	395,1	41.484	508.500	12,3
Bilocale in semicentro	325,4	34.164	204.000	6,0
AGRIGENTO				
Trilocale in semicentro	218,5	22.938	135.000	5,9
ROVIGO				
Trilocale centro	278,9	29.283	144.000	4,9
SALVE (LECCE)				
Trilocale	144,1	15.130	54.000	3,6
MONDOVÌ (NOVARA)				
Trilocale	267,3	28.063	75.600	2,7

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Omi, agenzia del Territorio

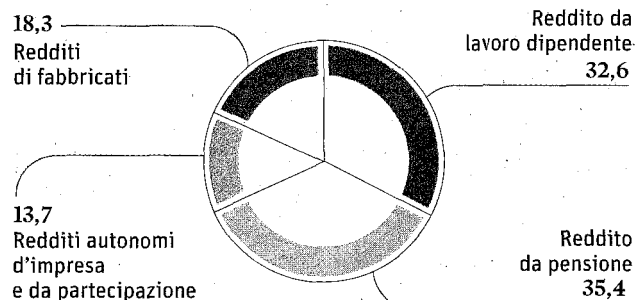
PREMIATI GLI ANZIANI

Come cambia il rapporto tra valore di mercato (valore Omi) e valore catastale in base all'età del proprietario



IL REDDITO DEI PROPRIETARI

La distribuzione della ricchezza immobiliare (valore catastale ai fini Ici) in base al tipo di reddito prevalente del proprietario



Fonte: dipartimento delle Finanze, agenzia del Territorio

I PROGRAMMI DEL GOVERNO Le ipotesi di intervento dalla reintroduzione dell'Ici fino all'arrivo dell'imposta sui servizi urbani

Doppia manovra sulla casa

Con la rivalutazione delle rendite rischio squilibri tra grandi e piccoli centri

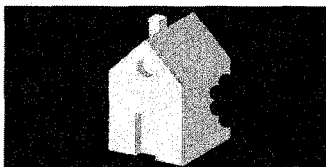
È una manovra su due fronti, quella che si delinea sulla casa. Le ipotesi sui tavoli del nuovo Governo puntano sulla rivalutazione delle rendite catastali e sul ritorno dell'Ici sulle abitazioni principali, abolita completamente nel 2008. Gli interventi sul fisco del mattone, però, non possono ignorare il capitolo del federalismo, che prevede il debutto dell'Imu dal 2013 (o dal 2012 in caso di ulteriori anticipi) e abbozza la nuova imposta sui rifiuti e i servizi locali, la Res, che dovrebbe essere pagata anche dagli inquilini.

In questo scenario, la rivalutazione delle rendite - per quanto molto semplice da attuare - pone problemi di equità, perché si limiterebbe a perpetuare le sperequazioni già presenti oggi nel fisco immobiliare. Ad esempio, la distanza tra valori fiscali e di mercato, che nei piccoli centri si colloca tra tre e quattro volte, si presenta moltiplicata nelle grandi città. Fino a casi estremi come quello riscontrato a Napoli, dove la forbice arriva anche a 12 volte, mentre a Milano si ferma a 7. L'alternativa è una revisione puntuale delle singole rendite, che però richiede tempi lunghi e la collaborazione - finora assente o quasi - da parte dei sindaci.

Servizi ► pagine 2 e 3

I capitoli aperti

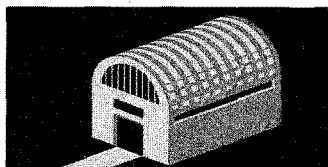
ICI



IL RITORNO

Nelle intenzioni del Governo l'imposta sulla prima casa dovrà essere progressiva

IMU



IMPOSTA UNICA

Dal prossimo anno potrebbe scattare l'applicazione dell'Imu, estesa alla prima casa

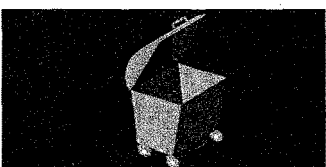
RENDITE



L'AGGIORNAMENTO

I valori sono fermi dal 1996: il riesame è stato avviato dal precedente Governo

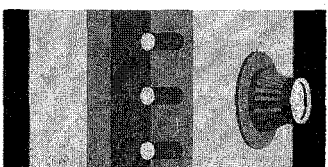
RES



IN CALENDARIO

Il debutto del tributo sui rifiuti e servizi comunali è previsto per il 2013

PATRIMONI



LE GRANDI RICCHEZZE

Giochi aperti sulla patrimoniale dove manca un'identità di vedute tra le forze politiche

IVA E BONUS



GLI ALTRI FRONTI

Il riordino delle agevolazioni potrebbe impattare anche sugli immobili