

**Delega fiscale.** Il metodo allo studio delle Entrate per definire l'algoritmo presuppone un uso molto esteso delle funzioni statistiche e non convince gli operatori

# Catasto, i tecnici riscrivono la riforma

Con pochi dati sulle compravendite, professionisti e proprietari puntano alla semplificazione dei valori tassabili

**Saverio Fossati**

Il nuovo catasto rischia di nascere senza un confronto necessario: quello tra l'agenzia delle Entrate, che sta lavorando al testo del decreto legislativo sulle funzioni statistiche castali (che, in concreto, definiranno i nuovi valori immobiliari tassabili) e quello di decine di milioni di proprietari, operatori del settore, professionisti e tecnici che nel mondo immobiliare ci vivono. E che provano a dire la loro in Parlamento, nei convegni e sulle riviste specializzate.

Su «Il Sole 24 Ore» del 4 gennaio sono stati riassunti i progetti dell'agenzia delle Entrate sul delicatissimo tema dei nuovi valori. Per prima cosa c'è la definizione delle nuove categorie catastali. Ci saranno solo due maxi-gruppi di immobili: quelli a destinazione «ordinaria» con otto categorie e quelli «a destinazione speciale», articolati in 18 categorie. Ma l'aspetto su cui l'Agenzia stessa ha ammesso serie difficoltà è quello degli ambiti territoriali entro i quali andranno definiti i nuovi valori: dato che tutto il meccanismo consiste, a grandi linee, nell'elaborazione di un algoritmo che consenta di definire i nuovi valori in linea con il mercato per oltre 63,5 milioni di unità immobiliari, i prezzi reali da cui partire, gli immobili-campione, insomma, devono essere in numero sufficiente perché le funzioni statistiche siano attendibili.

L'agenzia delle Entrate intende partire dal dato delle compravendite, dato che nei rogiti, ormai dal 2006, è obbligatorio indicare anche il valore reale di compravendita. Ma ci sono due difficoltà. Nel nuovo decreto dovrebbero essere ufficializzate le zone Omi, quelle definite dall'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate (ex Territorio). Ma nel triennio 2011-2013 le compravendite sono scese del 24%, rispetto ai tre anni precedenti, e secondo i calcoli delle Entrate in 5,158 Co-

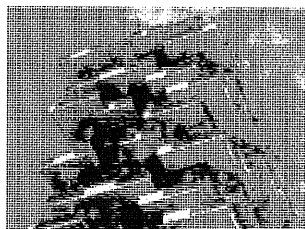
muni, cioè in quasi il 64% dei casi, ci sono state meno di 100 transazioni. In queste condizioni, fissare i valori ufficiali delle varie tipologie di immobili diventa impossibile. E anche se il triennio che dovrebbe essere utilizzato è il 2012-2014, è difficile immaginare un'inversione di tendenza. A questa carenza di dati la soluzione prospettata dovrebbe essere quella di allargare le zone in cui raccogliere i dati, sino ad arrivare a un'intera provincia.

I tecnici sottolineano la problematicità di prezzi-campione rilevati su un territorio molto ampio. Per non parlare dell'attendibilità dei dati delle compravendite: è noto che in vaste plaghe d'Italia, per le più varie ragioni, una parte del corrispettivo reale viene comunque tenuto nascosto, anche se le imposte gravano in ogni caso sul valore fiscale. La proprietà edilizia ha già espresso forti perplessità sull'assenza di confronto sul metodo di determinazione dei nuovi valori (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri). Da qui le proposte alternative.

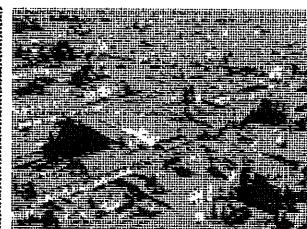
Nelle audizioni che si sono svolte lo scorso anno alla commissione Finanze e Tesoro del Senato e nelle università sono emerse diverse buone idee su come affrontare o semplificare il problema dei nuovi valori e accelerare i tempi (attualmente previsti in cinque anni). In questa pagina ne sono sintetizzate quattro, a partire da quella dei geometri, che prevede l'intervento diretto dei professionisti per raccogliere stime sufficienti a dare valore alle funzioni statistiche, per proseguire con il master tributario di Genova e il Cni, che pensano a una raccolta di dati in modo da tarare il valore sulla propensione al risparmio energetico e alla sicurezza dell'immobile. Al Politecnico di Torino, poi, si pensa di partire da un correttivo valido e rapido degli attuali valori con un algoritmo semplificato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I numeri della riforma



LA MASSA CRITICA



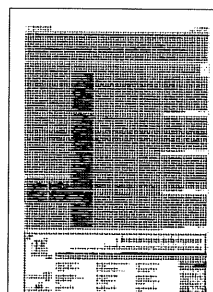
LE MICROZONE

**63,5** milioni

Sono le unità immobiliari che dovranno ricevere, alla fine dell'iter quinquennale della riforma del catasto, un nuovo valore catastale e un nuovo valore locativo che tengano conto dei dati del mercato

**16.000**

Attualmente le microzone catastali, risultato di un lavoro durato anni, sono circa 16 mila. Ma potrebbero essere sostituite da nuove «zone Omi», ampie anche sino al livello di un'intera provincia



## Le proposte

Le proposte sulla riforma del catasto presentate da: geometri (Agefis e Cng); master tributario dell'Università di Genova con il Consiglio nazionale degli ingegneri; Politecnico di Torino; Valori Immobiliari



Le rilevazioni "sul campo" sono il punto forte della proposta avanzata dal Consiglio nazionale dei geometri per accelerare sul fronte della riforma del catasto. L'idea - presentata l'11 dicembre scorso in un convegno a Roma - è quella di schierare i geometri (e gli altri professionisti tecnici) per accertare le caratteristiche degli immobili che non possono essere recuperate dai *database* in possesso dell'agenzia delle Entrate.

La proposta dei geometri è pensata principalmente per le unità a destinazione ordinaria (abitazioni, uffici, negozi, pertinenze e magazzini), perché

per quelle a destinazione speciale la legge delega prevede già il processo di valutazione tramite stima diretta. Per le unità a destinazione ordinaria, invece, la legge consente l'utilizzo di funzioni statistiche, che potranno essere elaborate sulla base di una mole di dati più o meno ampia a seconda delle scelte che farà il Governo.

Il punto, però, è capire con quali quanti dati saranno "alimentati" gli algoritmi che calcoleranno le nuove rendite e i nuovi valori patrimoniali degli immobili a destinazione ordinaria. Gli importi potrebbero essere ricostruiti anche considerando

solo la posizione dell'immobile e la sua superficie, magari ricavata moltiplicando il numero dei vani per la superficie media del vano. Ma è chiaro - ragionano i geometri - che il risultato sarà tanto più accurato quanto più terrà conto di caratteristiche quali la superficie effettiva, il piano, l'affaccio, la presenza di balconi, la dotazione degli impianti e così via. Così facendo, tra l'altro, si azzerebbe sul nascere quasi tutto il contenzioso.

«La scelta delle caratteristiche da monitorare compete alle autorità politiche e amministrative - commenta Antonio Benvenuti, vicepresidente del Cng - . Ma noi siamo pronti a collaborare nella fase di rilevazione». La proposta dei geometri è quella di sopralluoghi rapidi, nell'ordine di poche decine di minuti, durante i quali rilevare le caratteristiche fondamentali di un immobile. I professionisti dovrebbero avere la qualifica di pubblici ufficiali, con le responsabilità connesse, e potrebbero usare *tablet* per caricare i dati in tempo reale nel *database* delle Entrate.

Il numero delle verifiche sul campo è uno dei punti cruciali della riforma del catasto. Mentre da più parti si sostiene che una verifica a tappeto sia tecnicamente impossibile, il Cng rilancia offrendo la propria disponibilità.

Resta il nodo dei costi, perché i sopralluoghi dei tecnici - per quanto meno onerosi di una perizia - dovrebbe essere remunerati. In questo senso, Agefis, l'associazione dei geometri fiscalisti, ha proposto già alcuni mesi fa una soluzione nell'ambito del gruppo di lavoro insediato dal Cng: introdurre una detrazione fiscale in somma fissa - che quindi eviterebbe i problemi di incapienza - per i proprietari che si fanno carico del costo del rilievo.

**Cristiano Dell'Oste**



L'idea di un «cassetto fiscale» dell'immobile, dove inserire tutti i dati che consentano di determinare il valore, è l'idea di fondo dell'associazione Master in diritto tributario dell'Università di Genova, in collaborazione con il Consiglio nazionale degli ingegneri e presentata nel corso dell'audizione in Senato. Con premio fiscale per chi riqualifica l'immobile. Nel «cassetto», dice Stefano Betti, presidente dell'Associazione Master in Diritto Tributario, si dovrebbero inserire: dati Docfa; consistenza in metri quadrati e

aggiornamento dei sistemi di calcolo della rendita; attestato di prestazione energetica; dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti; legittimità costruttiva e titoli edilizi (concessione o licenza edilizia, permesso di costruire, Dia, Scia, condoni e sanatorie); vincoli storici o artistici. Oltre a rendere più facilmente disponibili vari dati tecnici relativi all'immobile (oggi presenti ma in ordine sparso), il «cassetto fiscale dell'immobile» servirà per ottenere valutazioni serie e realistiche e una minore imposizione sui nuovi valori

catastali e potrebbe essere usato per dare attuazione all'articolo 2, ultimo comma, lettera p) della delega fiscale, che tra le deleghe indica quella di «prevedere un regime fiscale agevolato che incentivi la realizzazione di opere di adeguamento degli immobili alla normativa in materia di sicurezza e di riqualificazione energetica e architettonica». Si tratta, spiega Maurizio Michelini, che fa parte della speciale commissione del Cni che sta elaborando un articolato da proporre in Senato, di un vero e proprio check up diagnostico, utile per calcolare un coefficiente di riduzione stabile della pressione fiscale sull'immobile, che può partire dal 5%, per la sola diagnosi, e aumentare con il raggiungimento di determinati requisiti prestazionali. I benefici toccheranno i proprietari degli immobili, che conseguiranno sempre e comunque una riduzione dell'imposizione fiscale (nella peggiore delle ipotesi, si ritrovano una diagnosi a costo zero, in quanto ripagata dalla conseguente riduzione dell'imposizione fiscale, e un risparmio residuo futuro). Ma i vantaggi sono evidenti anche per gli operatori edilizi e impiantistici, per professionisti dell'area tecnica e per notai, commercialisti, avvocati e mediatori immobiliari che troveranno tutte le informazioni nel cassetto fiscale. Ma anche alle finanze pubbliche, perché i minori introiti derivanti dalla riduzione della pressione fiscale sono ampiamente compensati dall'aumento del Pil conseguente all'esecuzione di servizi professionali e di opere di riqualificazione.

Sa. Fo.

## ALGORITMO SEMPLIFICATO PER IL PERIODO TRANSITORIO

Architettura di Torino

Un gruppo di docenti del dipartimento di Architettura del Politecnico di Torino ha lanciato un progetto, già noto al presidente della commissione Finanze del Senato, Mauro Marino, che consiste in una metodologia operativa per la definizione di coefficienti correttivi da applicare alle rendite catastali, definiti sulla base del contributo marginale della posizione al prezzo di mercato. L'importanza della posizione nella determinazione del valore di un immobile è confermata dalle analisi empiriche. La metodologia

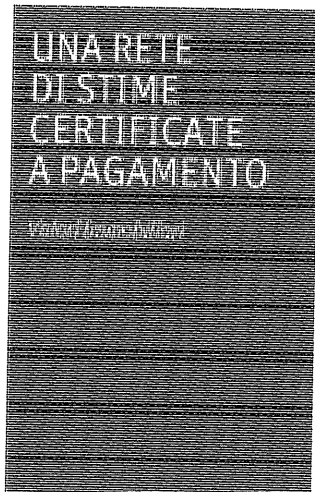
proposta è volutamente semplice, in modo che sia utilizzabile da subito e per tutto il lungo periodo transitorio sino all'entrata in vigore della riforma del catasto.

La base di partenza è una sperimentazione condotta sul mercato immobiliare della città di Torino. Dove è stato verificato, lavorando sulle «microzone» catastali (le stesse che nella riforma dovrebbero essere sostituite dalle ben più ampie «zone Omi») in che misura sia possibile correggere le basi imponibili delle imposte immobiliari, introducendo

correttivi di «posizione», individuati sulla base delle differenze dei valori a livello, appunto, di microzona (a Torino sono 40). Partendo dai valori catastali attuali, la procedura di definizione dei coefficienti moltiplicativi si compone di tre fasi: determinazione e scelta dei prezzi di riferimento (prezzi indice) per l'intera città e per ogni microzona catastale; individuazione sulla base dei prezzi in indice dei coefficienti di aggiustamento delle rendite e dei valori catastali per ciascuna delle 40 microzone catastali; calcolo delle rendite aggiustate e verifica della variazioni per ciascuna microzona rispetto alla rendita attuale. Tutti dati facilmente reperibili e disponibili, quanto ai valori di mercato, grazie all'Osservatorio immobiliare della Città di Torino (l'Omi delle Entrate viene escluso perché carente di dati), che dispone anche dei dati catastali.

A ciascuna unità immobiliare, di cui era noto il prezzo di offerta, sono stati associati la rendita catastale, il valore catastale calcolato supponendo che le unità immobiliari fossero a uso prima casa, il prezzo di offerta al metro quadrato e il valore catastale a metro quadrato. «Su questa base empirica sparirebbero in gran parte le attuali sperequazioni - spiega Rocco Curto, direttore del Dipartimento, che ha curato la ricerca con Elena Fregonara e Patrizia Semeraro - e i nuovi valori consentiranno di «reggere» la situazione sino alla riforma definitiva del Catasto. Ma secondo me sono anche l'esempio di un approccio pratico da adottare anche per soluzioni in via definitiva».

Sa.Fo.



Un vero ribaltamento del ruolo dell'agenzia delle Entrate è quello proposto da Valori Immobiliari e presentato in audizione alla commissione Finanze e Tesoro del Senato lo scorso giugno: in pratica si tratterebbe di definire i valori immobiliari sulla base delle stime effettuate dai professionisti del settore (che il progetto indica in prevalenza tra geometri, ingegneri, agronomi e architetti, che possano garantire profonde conoscenze di estimo). «Il meccanismo - spiega Roberto Tauci, alla guida della Srl di professionisti che ha il patrocinio

dei collegi geometri di Lucca, Imperia e Udine - consiste nell'elaborazione di stime certificate in numero sufficiente a definire i valori di una determinata tipologia immobiliare in una certa zona». Il professionista indica, per ogni categoria catastale, piano e classe energetica (questo garantirà il collegamento con i valori catastali). E a questo punto può stimare l'immobile riportando il valore al prezzo di riferimento (già esistente) che avrebbe lo stesso immobile, collocato nella specifica microzona Omi con uno stato di conservazione normale, la

classe energetica E e al primo piano senza ascensore. A questo punto il sistema fornisce un indice di scostamento dal valore medio che può essere più o meno superiore del 5 per cento. Il professionista può, a questo punto, se la sua stima si discosta di più, adeguarsi o persistere nell'inserire la sua stima. E alla fine il valore medio risulterà modificato (anche se di poco) man mano che nuove stime, nel tempo, vengono inserite in coerenza con l'evoluzione del mercato. In questo modo si dovrebbe assicurare l'aggiornamento costante dei valori. Il sistema, però, registra un'eccessiva "insistenza" nel voler collocare stime troppo discordanti dalla media e alla fine disabilita l'accesso del professionista. Tutto chiaro? Sì, però il problema è la massa delle stime da cui partire, ancora troppo piccola in molte zone. «Occorrerà - spiega Tauci - che i proprietari si facciano fare una stima certificata dal professionista: dopo un mese avremmo già la massa critica necessaria per attribuire i nuovi valori a tutti gli altri immobili». Un progetto, quindi, che si basa su un atto di volontà personale da parte dei proprietari, che dovrebbero sopportare l'onere (non eccessivo e, suggerisce Tauci, detraibile dall'Irpef) di una stima del proprio immobile. «Altrimenti - conclude Tauci - se fosse possibile accedere alle banche dati catastali potremmo verificare e determinare i valori di riferimento per ogni microzona, senza far spendere nulla ai cittadini. In ogni caso non penso sia il caso di fidarsi dei dati contenuti nei rogiti, come vogliono fare all'agenzia delle Entrate».

Sa.Fo.