Delega fiscale. Le informazioni sulle compravendite rischiano in molti casi di essere insufficienti per lo scarso numero di scambi

Nuovo catasto costruito su più dati

Riforma a invarianza di gettito in ogni Comune - Al via le commissioni censuarie

Saverio Fossati

Un **catasto** più conforme alla delega fiscale, con **invarianza di gettito** a livello comunale e una base dati più ampia. È quanto emerso ieri al termine degli incontri che il vice ministro Luigi Casero, che segue la vicenda della riforma del catasto (il cui tracciato è indicato all'articolo 4 della legge 23/2014), ha avuto con i membri della mini bicamerale che deve vagliare i contenuti dei decreti legislativi prima che inizino l'iter ufficiale Governo-Parlamento.

Alla bicamerale (Casero ha incontrato separatamente i membri di Camera e Senato, a causa dell'incalzare dei lavori parlamentari) è stato presentato un sunto dei contenuti del decreto legislativo, che solo venerdì vedrà la luce al Consiglio dei ministri. A quanto risulta al Sole 24 Ore, rispetto alle versioni che circolavano sino a pochi giorni fa, salvo l'impianto generale basato sulle funzioni statistiche, sarebbero state recepite due importanti modifiche, proposte da Confedilizia e sostenute anche dal presidente della commissione Finanze della Camera, Daniele Capezzone.

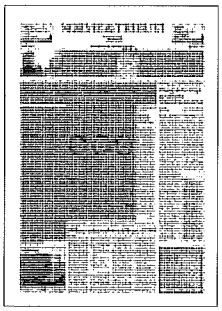
La prima riguarda la base di dati a disposizione: mentre all'inizio si parlava di lavorare solo sulle compravendite rogitate nel triennio 2012-2014, con la conseguenza che le zone in cui elaborare gli immobili campione avrebbero dovuto essere molto larghe a causa della scarsità di acquisti nei singoli Comuni, ora si dovrebbero considerare quanto meno anche le vendite giudiziarie. Una scelta che avrà parecchie conseguenze: non solo, infatti, le zone almeno in alcuni casi, potrebbero restare di dimensioni umane, ma i valori medi da cui partire sarebbero sensibilmente più bassi, dato che il peso delle case vendute all'incanto influirebbe sulla media generale per categoria: in media alle vendite giudiziarie si realizza dalla metà a un terzo del valore di mercato. La seconda è sull'invarianza di gettito: nelle versioni di dicembre del decreto si accennava solo a un'invarianza a livello nazionale, e sui Comuni si accettava l'idea di sacrificare l'invarianza per evitare che dove lo scarto tra vecchi e nuovi valori fosse troppo elevato, complice il passaggio da vani ai metri quadrati, si creassero nuove sperequazioni. Con la rassicurazione che è stata data su un'inversione di rotta che riporterebbe al centro i singoli Comuni occorrerà poi vedere come risolvere questo problema. Va sottolineato che il dettato della delega è nel senso di un'invarianza strettamente comunale, come sottolinea Capezzone, che con Mauro Marino presiede la mini bicamerale: «Ma vedremo i testi definitivi», aggiunge Capezzone. Per Marino la scelta è positiva, «anche se rimane la sperequazione territoriale. Ma soprattutto si è ripreso si è ripreso uno spirito di collaborazione tra Governo e Parlamento».

La grande attenzione del mondo professionale sulla riforma è attestata anche dall'iniziativa, annunciata ieri, di Agefis (geometri fiscalisti) e Ifel: costituire un osservatorio per il monitoraggio dell'impatto che la revisione del Catasto avrà nell'ambito della normativa tributaria locale.

Sul fronte dell'unico decreto già approvato per la riforma del Catasto, quello sulle commissioni censuarie, che hanno una funzione chiave perché devono validare le funzioni statistiche catastali indispensabili per attribuire i nuovi valori, l'agenzia delle Entrate ha diffuso ieri la circolare 3/E che ricorda le procedure di attivazione e sollecita i direttori regionali per i necessari adempimenti.

Mentre nella prima parte vengono riassunte le competenze delle commissioni censuarie, in parte dettate dal nuovo Dlgs in aggiunta a quelle già definite dal titolo III del Dpr 650/73 (modificato dal Dpr 138/98), nella seconda si riprendono le fila dell'iter procedurale per la formazione.

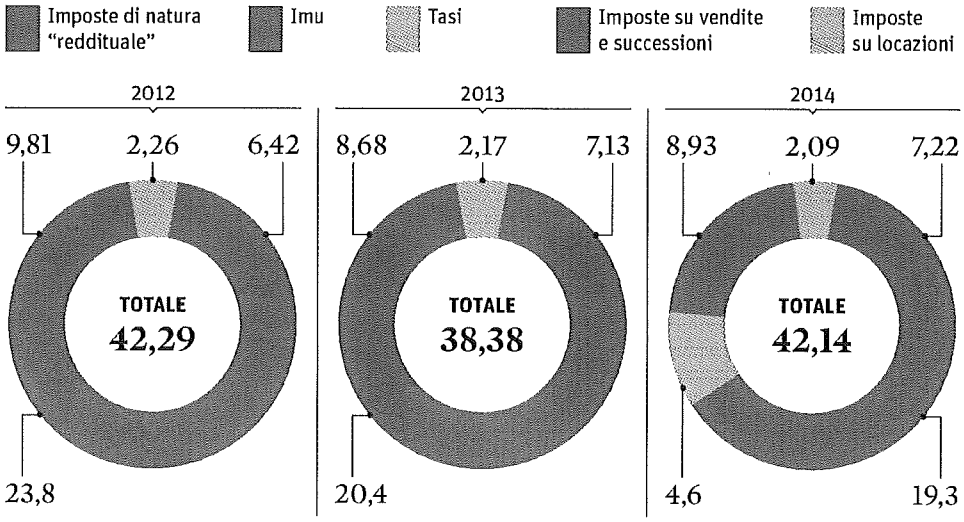
Il primo passo deve essere fatto proprio dai direttori regionali dell'Agenzia, che devono richiedere tramite Pec ai dipendenti uffici provinciali dell'ex Territorio, ai prefetti, all'Anci e alle Province autonome di Trento e Bolzano di designare i candidati a occupare le poltrone nelle commissioni locali. Richiesta che andrà indirizzata per conoscenza anche al presidente del Tribunale competente. Gli uffici provinciali del Territorio dovranno, entro 60 giorni, inviare al presidente del Tribunale l'elenco dei nomi proposti in numero almeno doppio rispetto alle necessità. Tra questi il presidente del Tribunale farà la sua scelta nei 30 giorni successivi. In mancanza di designazioni, provvederà attingendo dall'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale. A questo punto il presidente del Tribunale invierà i nomi scelti al direttore regionale delle Entrate, cui spetta l'ultimo atto della procedura con un «decreto di nomina». Per la commissione censuaria centrale l'iter è identico ma parte dall'Agenzia a livello centrale.



Il quadro

I dati sul gettito e sulla consistenza delle tipologie immobiliari nel nostro Paese

IL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI IN ITALIA: PROFILI DI GETTITO
Dati in miliardi di euro



IL QUADRO GENERALE
Numero di unità immobiliari per utilizzo e per categoria catastale al 31/12/2012

	Abitazioni	Pertinenze	Negozi e botteghe	Uffici e studi privati	Uso produttivo	Altro uso	TOTALE
Abitazioni principali	19.810.907	944	337	249	272	130	19.812.839
Pertinenze di abitazioni principali	0	13.077.106	0	0	0	0	13.077.106
Immobili a disposizione	5.394.703	785.932	110.458	41.857	56.777	44.163	6.433.890
Immobili locati	2.820.045	1.222.659	821.397	173.854	127.608	136.989	5.302.552
Uso gratuito	931.046	363.369	16.774	6.028	19.250	11.070	1.347.537
Altri utilizzi	1.648.614	4.424.283	508.862	128.511	331.861	305.338	7.347.469
Utilizzo non ricostruito	279.084	217.713	25.085	3.803	22.418	17.581	565.684
Unità non riscontrate in dichiarazione	692.076	526.746	92.158	14.161	99.772	58.567	1.483.480
TOTALE	**31.576.475**	**20.618.752**	**1.575.071**	**368.463**	**657.958**	**573.838**	**55.370.557**
Proprietari diversi da persone fisiche	2.850.092	2.730.204	394.597	290.143	794.734	446.779	7.506.549
TOTALE	**34.426.567**	**23.348.956**	**1.969.668**	**658.606**	**1.452.692**	**1.020.617**	**62.877.106**

Fonte: MEF - Dipartimento delle Finanze