# Affaccio, piano, ascensore: così nasce il nuovo catasto

## I valori patrimoniali peseranno le caratteristiche degli immobili

**Cristiano Dell'Oste**
**Saverio Fossati**

Mentre la riforma del catasto si avvicina al primo via libera in Consiglio dei ministri - atteso per venerdì prossimo - molti proprietari di casa cominciano a farsi le domande più importanti: quanto varrà la mia abitazione dopo la riforma? Quanto pagherò di imposte? Rispondere con precisione oggi è impossibile. Ma si può già delineare il "metodo" che sarà seguito per passare dalle attuali rendite catastali - che fotografano il mercato immobiliare del biennio 1988-89 - ai nuovi valori patrimoniali, che saranno basati sul triennio 2012-14.

### Il metodo di calcolo

Le bozze del decreto legislativo messo a punto dai tecnici delle Entrate prevedono che per le unità a destinazione ordinaria (case, uffici, negozi e pertinenze) il valore patrimoniale sia ricostruito partendo dai valori di mercato, ricavati da una serie di immobili campione e utilizzando funzioni statistiche che consentano di estendere quelle valutazioni di base, grazie a un algoritmo con un certo numero di variabili, alla singola unità. Un discorso simile riguarderà le nuove rendite (che serviranno come base imponibile per le imposte sui redditi), da ricavare in base al mercato delle locazioni, con analoghi metodi.

I valori campione dovranno essere supportati da una certa massa di immobili statisticamente rilevante; se in una zona ci saranno pochi campioni validi, si dovrà allargarla, con il rischio di applicare quei valori tipo a immobili troppo diversi tra loro. Anche per questo verrà poi fatto un abbattimento generale del 30% dei valori ottenuti sulle singole unità, in modo da evitare troppe polemiche quando arriveranno le nuove rendite.

### Le simulazioni

Proviamo a vedere il *range* di variabilità dei nuovi valori, partendo da un alloggio-tipo in zona centrale-semicentrale di una grande città italiana, con 5 vani catastali, pari a circa 90 metri quadrati.

Nell'attuale sistema delle tariffe d'estimo, quell'alloggio a Milano può avere un valore catastale ai fini Imu che va da circa 52mila euro a poco più di 403mila euro. Nel primo caso si tratta di un inquadramento catastale "al ribasso", che fotografa la casa come più povera di quel che è. Il caso tipico, a Milano, sono le vecchie case di ringhiera ristrutturate e dotate di servizi nel corso degli anni. Nel secondo caso, invece, si tratta di una casa censita come «signorile», in categoria A/1, con una rendita molto alta: una situazione-limite, in cui a livello cittadino si trova meno dello 0,5% delle dimore.

Con i nuovi valori patrimoniali quello stesso alloggio potrebbe collocarsi tra i 108mila e i 414mila euro. I valori sono indicativi, perché saranno determinati con le funzioni statistiche, che oggi non esistono ancora e la cui elaborazione sarà uno dei passaggi chiave della riforma. Ma il metodo seguito per il calcolo riflette la "filosofia" della riforma: partendo da un identico valore di mercato unitario (al metro quadrato) e a parità di superficie e ambito territoriale, la variazione del valore simula la diversa combinazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare. Così, l'alloggio con il valore patrimoniale più basso sarà in cattivo stato di conservazione, in un piano basso, con un affaccio ordinario, in una zona degradata, senza ascensore e così via. Quello con il valore più alto, al contrario, avrà tutte le caratteristiche in positivo.

### Gli effetti sulle imposte

È probabile che molti proprietari dovranno fare i conti con un aumento della base imponibile, ma per capire se questo si tradurrà in un aumento dell'Imu (o meglio della *local tax*, che dovrebbe essere in vigore tra cinque anni), bisognerà conoscere le nuove aliquote che potranno essere applicate dai Comuni. Per esempio, se la base imponibile viene moltiplicata per 1,5, ma l'aliquota si dimezza, il conto delle imposte si abbassa.

Nell'impostazione delle Entrate, ci sarà un'unica aliquota base nazionale, che i Comuni potranno alzare o abbassare entro un *range* prestabilito. Sia l'aliquota che il *range* saranno fissati per garantire l'invarianza di gettito su base nazionale. La conseguenza è che, nei Comuni in cui oggi le rendite catastali sono più distanti dai prezzi di mercato, la base imponibile crescerà mediamente di più e ci sarà un maggior rischio di rincari.

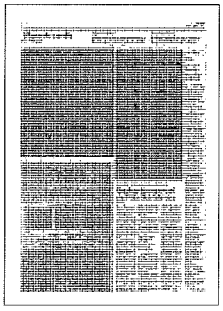
Ma tutto andrà sempre misurato sulle singole abitazioni: per le case con una rendita catastale medio-alta rispetto alla media cittadina e caratteristiche scadenti, ci sarà la speranza di uno sconto fiscale. Mentre per le dimore con rendite sotto la media e caratteristiche pregiate, il rincaro sarà dietro l'angolo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

**Unità a destinazione ordinaria**

● Nel nuovo catasto si definiscono unità immobiliari ordinarie le abitazioni (categorie da 0/1 a 0/3), gli uffici, gli studi e i laboratori professionali (0/4), le cantine e le soffitte (0/5), i posti auto (0/6), i negozi e i laboratori artigianali (0/7), i magazzini e i depositi (0/8). Il valore patrimoniale e la rendita, per le unità ordinarie, sono calcolati di norma con l'uso di funzioni statistiche che "adattano" i valori medi di mercato alle caratteristiche delle singole unità immobiliari.



## Il quadro

### IL PROCEDIMENTO

Il metodo che sarà seguito di norma per calcolare il valore patrimoniale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, come ad esempio le abitazioni

**Valore medio al metro quadrato**

Si individua il valore medio di mercato espresso in euro al metro quadrato, rilevato nell'ambito territoriale di riferimento per il tipo di immobile di cui si vuole calcolare il valore patrimoniale

**Caratteristiche dell'immobile**

Vengono rilevate le caratteristiche degli immobili. Ad esempio per un alloggio in condominio: dintorni, tipologia edilizia, stato di conservazione, ascensore, superficie, piano, affaccio

**Applicazione della funzione statistica**

La funzione statistica è una formula matematica che, una volta elaborata e validata, sarà usata per "modificare" il valore medio e adattarlo alle caratteristiche e alla superficie di una singola unità immobiliare

**Abbattimento forfettario**

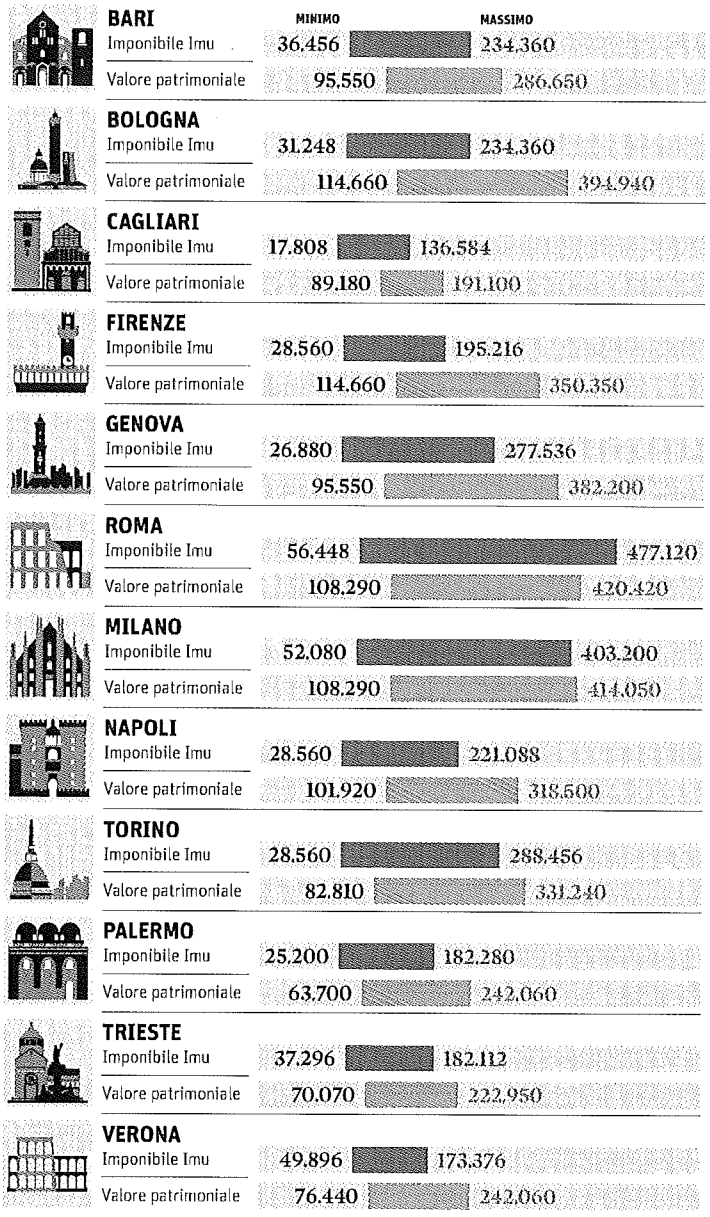
Il risultato viene ridotto di una percentuale forfettaria (le bozze indicano il 30%), per ridurre l'alea delle stime ed evitare di attribuire ad alcune unità un valore patrimoniale superiore a quello di mercato

### LA SIMULAZIONE

Una proiezione di massima della variabilità dei valori patrimoniali del nuovo catasto per un alloggio-tipo in alcune grandi città italiane. La simulazione – da intendersi come un esempio dal valore indicativo – parte dalla rendita catastale minima (categoria catastale A/4 o A/5) e massima (categoria catastale A/2 o A/1) attualmente attribuita a un'abitazione di 91 metri quadrati, 5 vani catastali, situata in zona centrale o semicentrale. L'importo minimo e massimo del valore patrimoniale simulano la situazione in cui l'alloggio esaminato – a parità di ambito territoriale e superficie – si trova ad avere le caratteristiche più sfavorevoli possibili (es. senza ascensore, affaccio ordinario, pessimo stato di conservazione) o, di contro, quelle più favorevoli possibili (es. piano alto, intorno ricercato, tipologia signorile, ecc.)

Base imponibile Imu attuale

Futuro valore patrimoniale




Elaborazione a cura di Antonio Iovine