

**Il fisco che cambia**  
L'ATTUAZIONE DELLA DELEGA

La filosofia  
L'inquadramento servirà per applicare  
gli algoritmi e determinare i valori fiscali

I locali «di servizio»  
Ci saranno 17 milioni di box e posti auto  
e 5 milioni tra soffitte e cantine

# Il nuovo catasto ridisegna la mappa degli immobili

## Quasi 18 milioni di case saranno classificate come «O/1»

**Cristiano Dell'Oste**

La riforma del catasto stravolgerà le "etichette" con cui sono classificati gli immobili. La nuova categoria O/1 - quella che indica gli alloggi inseriti in palazzine e condomini - sarà la più numerosa e raccoglierà quasi 18 milioni di unità immobiliari sui 63 milioni dotati di una rendita catastale. A seguire, con poco meno di 17 milioni di unità, ci saranno le abitazioni isolate e le villette a schiera (categoria O/2) e i posti auto coperti e scoperti, compresi box auto e garage (O/6), mentre altri 5 milioni di unità saranno costituite da cantine e soffitte (O/5). Messe insieme, queste tre categorie arriveranno a coprire quasi il 90% del patrimonio edilizio censito e dotato di una rendita.

I dati sono stati elaborati dal Sole 24 Ore in collaborazione con Agefis (Associazione dei geometri fiscalisti), tenendo conto delle statistiche catastali e dei dati Istat sulla struttura degli edifici italiani, così da simulare gli effetti della riforma del catasto in base alle anticipazioni sul progetto di revisione trapelate nelle scorse settimane.

### La nuova ripartizione

Mentre il decreto delegato sui criteri stimativi è ancora in attesa del primo via libera in Consiglio dei ministri, è interessante vedere come potrebbe cambiare la distribuzione delle unità immobiliari tra le diverse categorie. Non è solo una questione di in-

ventario, perché la classificazione in una categoria o in un'altra determinerà anche il tipo di funzione statistica - cioè di formula matematica - che sarà usata per risalire al valore patrimoniale dei diversi immobili.

Oltretutto, la nuova "tavola" delle categorie delineata nel progetto di riforma messo a punto dalle Entrate cambia filosofia rispetto all'attuale classificazione, quanto meno per le abitazioni.

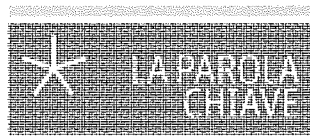
Tra le tante ingiustizie del sistema attuale, oggi due alloggi con caratteristiche quasi identiche, situati nello stesso quartiere, possono essere accatastati come A/2 (abitazioni di tipo civile) e A/3 (abitazioni di tipo economico), con notevoli differenze di rendita catastale a fronte di prezzi di mercato tutto sommato simili. Dopo la riforma finiranno entrambi in O/1, categoria che indicherà - a grandi linee - le abitazioni situate in edifici che abbiano almeno due piani fuori terra, accessi e scale in comune, con destinazione interamente residenziale o promiscua (per esempio, una palazzina di tre piani con il pianterreno interamente dedicato a negozi).

L'attribuzione di una stessa categoria agli appartamenti che fanno parte di edifici strutturalmente simili supererà una delle iniquità più frequenti del catasto attuale e faciliterà l'individuazione di un valore patrimoniale corretto: a quel punto conteranno le caratteristiche reali dei due im-

mobili, come l'affaccio o lo stato di manutenzione.

### Ville e case isolate in «O/2»

Lo stesso ragionamento vale anche per l'altra categoria destinata a raccogliere il grosso delle abitazioni, la O/2. Oggi una casa monofamiliare in zona semicentrale o periferica può essere classificata come A/2 (abitazione civile) o A/7 (villino), mentre dopo la riforma - indicativamente dall'anno d'imposta 2021 - sarà sempre in O/2.



### Pertinenze

Secondo il Codice civile (articolo 817) sono pertinenze «le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa». Vi rientrano cantine, soffitte, magazzini (ora iscrivibili in categoria C/2), box auto (C/6) e tettoie (C/7). Nel sistema attuale alcune pertinenze, tipicamente le cantine, possono essere iscritte in catasto insieme all'abitazione, senza attribuzione di una rendita autonoma. Con la riforma le pertinenze andranno nelle categorie O/5, O/6 e O/8.

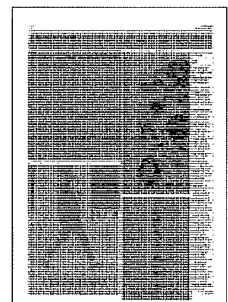
Per avere un'idea delle differenze di rendita catastale che oggi si possono riscontrare in catasto, basta pensare che un alloggio di 5 vani catastali, con classe medio-alta, nella zona censuaria 3 di Milano ha una rendita di 800,51 euro se è classificato in A/3, di 1.032,91 euro se è in A/2 e di 1.730,13 euro se è in A/7.

### Addio ai vani catastali

Il riordino delle categorie supererà anche le sperequazioni dovute alla superficie media dei vani, che varia anche in base alla classificazione catastale, oltre che all'epoca di costruzione e alla struttura dell'immobile. Un esempio? Secondo le ultime statistiche catastali, ad Alessandria il vano medio in classe A/2 è 19,7 metri quadrati, mentre in A/3 arriva a 21,6 metri. Sembra poco, ma su un appartamento di 100 metri quadrati può voler dire passare da 4,5 vani (in A/3) a 5 vani (in A/2), andando ad amplificare la differenza di valore riconducibile alle diverse tariffe d'estimo.

Orasi tratta di vedere quale sarà l'assetto definitivo del decreto dopo il passaggio in Consiglio dei ministri e alle commissioni parlamentari. Finora il dibattito è stato alla larga da questi aspetti più tecnici, ma è probabile che avranno un effetto tutt'altro che secondario sull'attribuzione dei nuovi valori e, in ultima analisi, sulle imposte che saranno pagate dai contribuenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## I numeri

### LA STIMA

Il numero di unità immobiliari che saranno comprese nelle nuove categorie catastali previste nel progetto di riforma

Dati in milioni

**0/1**

Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari

**0/2**

Abitazioni in fabbricati unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera

**0/3**

Abitazioni tipiche dei luoghi

**0/4**

Uffici e laboratori professionali

**0/5**

Cantine, soffitte e simili

**0/6**

Posti auto coperti o scoperti su aree private, rimesse per veicoli

**0/7**

Negozi, laboratori artigianali e simili

**0/8**

Magazzini, locali di deposito e tettoie

**5/E**

Immobili e impianti destinati all'industria manifatturiera

**Gruppo 5**

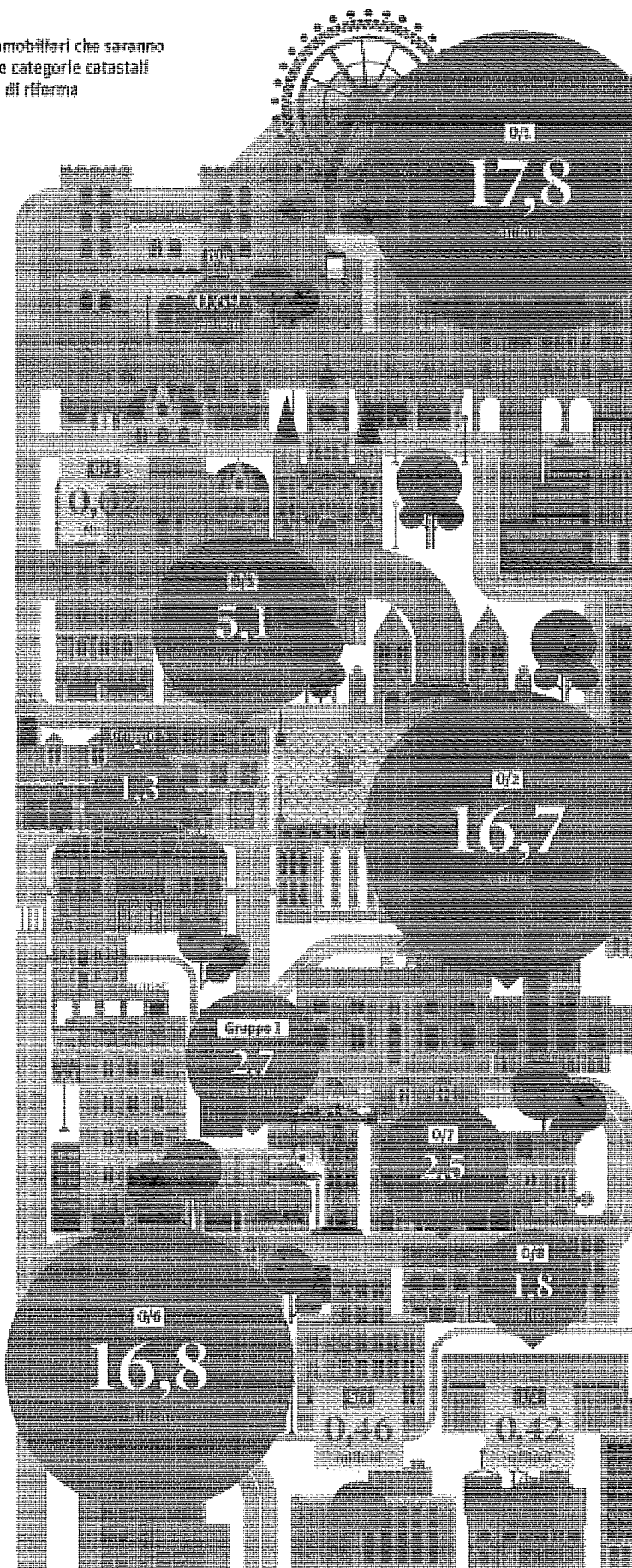
Altri immobili a destinazione speciale

**1/2**

Ruederi e fabbricati collabenti

**Gruppo 1**

Altri immobili senza rendita



**LA CORRISPONDENZA**

La corrispondenza tra le categorie catastali attuali e quelle ipotizzate dal progetto di riforma

Categoria attuale	Descrizione	Nuova categoria	Descrizione
A1	Abitazioni di tipo signorile	01	Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui
A2	Abitazioni di tipo civile	01/02	Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari / Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera
A3	Abitazioni di tipo economico		
A4	Abitazioni di tipo popolare		
A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare		
A6	Abitazioni di tipo rurale	02	Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera
A7	Abitazioni in villini		
A8	Abitazioni in ville		
A9	Castelli e palazzi	S15	Unità immobiliari residenziali e non residenziali non qualificabili nelle categorie ordinarie per la presenza di caratteristiche particolari
A10	Uffici e studi privati	04	Uffici, studi e laboratori professionali
A11	Abitazioni tipiche dei luoghi	03	Abitazioni tipiche dei luoghi
A12	Negozi e botteghe	07	Negozi, laboratori artigianali e assimilabili
A13	Magazzini e locali deposito	05/08	Cantine, soffitte e simili / Magazzini, locali da deposito e tettoie
A14	Laboratori per arti e mestieri	07	Negozi, laboratori artigianali e assimilabili
A15	Fabbricati e locali per esercizi sportivi	S11	Immobili unitamente a connessi impianti sportivi
A16	Stabilimenti balneari e di acque curative	S10/S12	Stabilimenti balneari/stabilimenti termali
A17	Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	S7/06	Autorimesse pluripiano e autosilos/Posti auto, locali per rimesse
A18	Tettoie chiuse e aperte	08	Magazzini, locali da deposito e tettoie
A19	Opifici	S3	Immobili e connessi impianti destinati a industria manifatturiera
A20	Alberghi e pensioni	S9	Immobili per attività servizi di alloggio
A21	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	S10/S12	Immobili per attività creative, artistiche e di intrattenimento
A22	Casa di cura ed ospedali	S12	Immobili per sanità e assistenza sociale
A23	Istituti di credito, cambio e assicurazione	S6	Istituti di credito, cambio e assicurazione, uffici postali
A24	Fabbricati e locali per esercizi sportivi	S11	Immobili e impianti sportivi
A25	Fabbricati costruiti o adattati per esigenze industriali	S3	Immobili e impianti destinati a industria manifatturiera
A26	Fabbricati costruiti o adattati per esigenze commerciali	S7	Immobili per attività commerciali
A27	Edifici galleggianti o sospesi	S16	Costruzioni sospese o galleggianti
A28	Fabbricati per funzioni produttive connessi ad attività agricole	S14	Immobili strumentali ad esercizio attività agricola

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore e Associazione geometri fiscalisti (Agefis) su dati Statistiche catastali e Istat