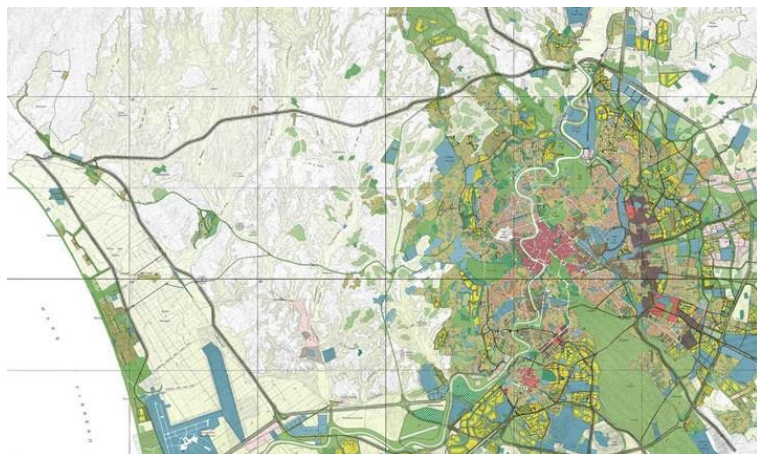


Catasto del suolo, dopo due anni inizia l'esame della riforma

di Paola Mammarella

Ferma al palo la riforma del Catasto fabbricati che sta cercando di sostituire i vani con i metri quadri



27/09/2017 – Rivedere i valori catastali dei terreni agricoli, considerati troppo alti rispetto all'effettiva produttività. È l'obiettivo del [disegno di legge delega](#) per l'istituzione del Catasto del suolo, che dovrebbe sostituire il vecchio catasto terreni istituito nel 1886.

Quando si parla di Catasto, però, i tempi si dilatano. Il disegno di legge è stato presentato a marzo del 2015 e questa settimana inizierà per la prima volta l'esame in Commissione Finanze alla Camera.

Nel 2015 i deputati decisero di presentare un disegno di legge dedicato al Catasto del suolo perché la precedente legge delega sulla riforma del Catasto ([L. 23/2014](#)) trattava esclusivamente la revisione della stima dei fabbricati, non occupandosi invece dei terreni.

Catasto del suolo, obiettivo tassazione più equa

Come spiegato nell'introduzione, oggi i valori catastali sono enormemente più alti rispetto alla capacità reddituale dell'attività agricola. La situazione si è aggravata con la [L. 34/2015](#) che ha previsto [l'esenzione dall'Imu solo per i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale](#) a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile e per i terreni dei comuni delle isole minori.

La norma, si legge nell'introduzione, ha causato delle disparità di trattamento fiscale tra aziende che, pur trovandosi nello stesso territorio ed essendo confinanti, sono tassate in modo diverso perché ricadenti in territori comunali differenti.

Catasto fabbricati, riforma al palo

La riforma del catasto fabbricati, lo ricordiamo, sta vivendo una nuova stasi. La legge delega del 2014, che prometteva di basare la stima del valore degli immobili sui metri quadri e non più sui vani, non è mai stata attuata.

A marzo 2017 è stato presentato un [nuovo disegno di legge delega](#). In base al testo, ad ogni immobile dovrà essere attribuito un valore patrimoniale medio ordinario. Per gli immobili a destinazione catastale ordinaria il valore sarà determinato [utilizzando il metro quadro come unità di consistenza](#) e funzioni statistiche in grado di esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie.

Per le unità immobiliari a destinazione speciale, il processo estimativo si baserà sui valori di mercato. Per il caso in cui questi valori siano inutilizzabili, per gli immobili a prevalente destinazione strumentale si userà il criterio del costo. Il **criterio reddituale** sarà utilizzato per gli immobili per cui la redditività costituisce l'aspetto prevalente.

Previsto inoltre 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. Per le unità immobiliari **colpite da eventi sismici** o da altri eventi calamitosi, saranno previste riduzioni del carico fiscale che tengano conto delle condizioni di inagibilità o inutilizzabilità.

Al momento, però, l'esame non è ancora iniziato.