

## MATTONE QUANTO VALE LA TUA CASA? IL FISCO LO SA SCOPRILO ANCHE TU

di **Gino Pagliuca**

40

## Patrimoni & Finanza LE QUOTAZIONI

# Ecco quanto vale la

L'Agenzia delle Entrate ha aperto sul web la banca dati che registra i prezzi di mercato ogni sei mesi. Uno strumento utile per chi compra e vende. Ma se il nuovo Catasto partirà da lì, saranno dolori...

di **Gino Pagliuca**

**A** Milano lo scorso anno il prezzo medio di vendita di un'abitazione ha superato i 318mila euro; l'imponibile fiscale medio di una casa in città è poco più di un quarto ai fini delle imposte di trasferimento se l'acquirente ha diritto all'imposta di registro agevolata; poco meno di un terzo ai fini Imu. A Roma, a fronte di un costo medio di 284mila euro l'imponibile è di 122mila per l'acquisto e di 177mila per l'Imu. Bastano solo due esempi per capire che cosa succederebbe se le imposte immobiliari fossero calcolate sui valori reali.

Il guaio per i contribuenti è che oggi il Fisco non ha neppure bisogno che un immobile sia venduto per determinarne il valore ma è in grado di farlo a priori e con un

crescente grado di affidabilità.

E questo grazie a uno strumento di cui l'Agenzia delle Entrate si è dotata: l'Omi, Osservatorio del mercato immobiliare, che aggiorna ogni sei mesi le quotazioni di vendita e i canoni di locazione,

Firenze	Prezzo mq
Signoria-Duomo-Pitti-San Niccolò	3.300-4.700
Viali-Lung. Vespucci-Lung. Zecca Vecchia	3.200-4.300
Bobolino-Poggio Imperiale-Pian Dei Giullari	3.000-4.400
San Frediano-Porta Romana	2.900-4.200
La Pietra-Camerata	2.800-4.000
Settignano	2.800-4.000
Stazione Centrale-San Lorenzo-S.Ambrogio	2.750-4.000
Marignolle-Monte Oliveto-Le Campora	2.750-4.000
Lungarno-Donatello-Beccaria-Libertà	2.700-3.400
Le Cure	2.500-3.300
Coverciano	2.550-3.200
Careggi-Cercina-Trespiano	2.300-3.400
Poggetto-Statuto-Porte Rosso	2.350-3.200
Campo Di Marte	2.450-3.100
Galluzzo-Le Due Strade-San Gaggio	2.350-3.200

residenziali e non, di tutti gli 8.100 comuni italiani. Una mole sterminata di numeri che l'Agenzia meritoriamente rende pubblici e accessibili sul web: chi ha bisogno dei dati completi di un comune o addirittura di tutto il territorio nazionale può fare come abbiamo fatto noi in queste pagine.

### La prova sul campo

Basta collegarsi con lo Spid o con la





password personale che l'Agenzia rilascia al contribuente (è la stessa procedura che serve, ad esempio, per il 730 telematico) e scaricare il file. Se si ha bisogno solo della quotazione di un edificio sito in un qualsiasi indirizzo in Italia le cose sono ancora più semplici e non serve registrazione: basta cercare su google «geopoi», cliccare sul primo risultato e seguire una semplice procedura guidata. L'Omi suddivide gli immobili in zone omogenee e li distingue per caratteristiche (signorile, civile, popolare) e per stato di manutenzione. L'unità di misura adottata è il prezzo a metro quadrato per le vendite, il canone a metro quadrato al mese per le locazioni. Siccome il Catasto

dispone anche dei dati sulla superficie degli immobili censiti ecco che il Fisco è in grado, applicando alcuni coefficienti correttivi (ad esempio aumentando la quotazione se la casa è un piano alto, abbassandola se è a piano terra) di chiudere il cerchio.

## La storia

La riforma dei valori catastali doveva essere compiuta entro questa legislatura ma a metà percorso si è arenata di fronte al principio di realtà: tutte le simulazioni compiute hanno condotto inesorabilmente alla stessa conclusione che presentiamo qui. A parità di aliquote si abbatterebbe una stangata epocale sui possessori di immobili,

mentre la promessa solenne di una riforma a gettito invariato grazie ad aliquote rimodulate è quasi impossibile, perché se l'invarianza fosse intesa a livello nazionale ci sarebbero comuni che incasserebbero più di oggi e altri che invece incamererebbero meno, con il problema di capire chi ci metterebbe la differenza. Se l'invarianza fosse anche a livello comunale resterebbe l'ingiustizia di fondo per cui ci sono territori che pagano meno di altri in rapporto al valore degli immobili. Questo sarà sicuramente uno degli scogli con cui la prossima legislatura dovrà fare i conti.

L'Omi è uno strumento importante, a prescindere dall'uso che ne potrà fare il Fisco: serve come base per le perizie

e può dare un'idea di massima a chi voglia comprare o vendere casa, esattamente come i borsini delle agenzie immobiliari. Ha anche lo stesso limite: per una valutazione precisa serve la visita diretta e l'expertise di un addetto ai lavori. Le tabelle presentano, per le otto città con più abitanti d'Italia, i prezzi delle abitazioni di livello medio. I valori sono in linea con quelli di altri listini. Solo se si considerano gli immobili di pregio, che non compaiono, si riscontrano ancora prezzi che, alla luce di altre analoghe rilevazioni, risultano un po' sottostimati. Soprattutto a Roma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bologna	Prezzo mq
Pedecollinare	3.000-3.800
Semicollinare	2.800-4.000
Santo Stefano - D'Azeglio	2.800-3.800
San Vitale-Viale Ercolani-Carducci-Dante	2.900-3.500
Centro Storico	2.600-3.700
Zamboni-Casteltialto-Aldrovandi-San Vitale	2.600-3.300
Mura Porta Castiglione	2.600-3.300
Murri	2.450-3.300
Quartiere Malpighi	2.500-3.100
Molino Righi-Otto Agosto-Indipendenza	2.400-2.800
Stadio Fuviviva	2.300-2.900
San Vitale	2.200-3.000
Porta San Donato V.Le Filopanti San Vitale	2.200-2.900
San Ruffillo Est	2.200-2.800
Quartiere Marconi	2.200-2.700

Napoli	Prezzo mq
Posillipo	3.600-5.400
Via Partenope-Mergellina-Caracciolo	3.300-5.100
P.zza Vanvitelli-Via Scarlatti-Via Giordano	3.300-5.000
Chiaia Panoramica	3.100-4.700
P.zza Medaglie D'Oro-Quattro Giornate	2.900-4.400
P.zza Plebiscito-Municipio-Toledo	2.850-4.300
Chiaia Antica	2.800-4.200
Vomero Alto	2.500-3.800
Casale Di Posillipo	2.500-3.800
Monte Di Dio	2.450-3.700
Colli Aminei	2.400-3.700
Vitt.Emanuele da Mazzini a S.M. Apparente	2.350-3.600
Quartieri Spagnoli-Mortelle-Cavone	2.250-3.400
C.so Umberto-Via De Pretis-P.zza Gesù	2.200-3.400
Fuorigrotta-Mostra Oltremare-Parco S. Paolo	2.150-3.300
Materdei	2.050-3.100
Via Epomeo	2.050-3.100
Via Terracina (parte bassa)-Bagnoli	1.950-3.000
P.zza Mercato-Mezzocannone	1.850-2.850
Soccavo Nord-Est	1.850-2.800

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati Agenzia Entrate

Genova	Prezzo mq
Nervi	3.200-4.700
Albaro-Boccadasse	2.800-3.900
Quarto-Quinto	2.450-3.600
Carignano	2.450-3.300
Garibaldi-S.Lorenzo	2.200-3.100
Centro Portoria	2.150-3.100
Quarto Alta	2.150-3.100
Foce Mare	2.100-3.000
Apparizione	2.050-2.850
Manin-S.Nicola-Castelletto	1.900-2.750
Pegli Piazza Bonavino	1.900-2.750
Sturla	1.900-2.700
Pegli Viale Modugno	1.900-2.700
S Biagio	1.700-2.500
Vesima e Crevari	1.700-2.500

Palermo	Prezzo mq
Corleo-Politeama-Villareale-R.Settimo	1.750-2.550
La Farina-Cusmano-Latini-S.F.Da Paola	1.600-2.150
Sciuti-Notarbartolo-Villabianca	1.650-2.050
Delim. Via Delle Croci-Corleo-P.Sturzo	1.550-2.100
Niscemi-S.Lorenzo-Villa Sofia	1.550-2.000
Via Roma-Cavour	1.350-2.000
Vittorio Emanuele-Maqueda-Roma	1.300-1.900
Crispi-Ucchardone-Porto	1.300-1.800
Imp.Re Federico-Autonomia Siciliana	1.300-1.700
Di Blasi-Ruggieri-Da Vinci-Angelico	1.250-1.650
Via Nave-Riserva Reale-Paruta	1.250-1.650
San Lorenzo	1.250-1.650
Massimo-Pignatelli Aragona-Goethe	1.150-1.700
Pitre-Cappuccini-Pisani-Altfontone	1.200-1.650
Badia-Angelico-Da Vinci-Ruggieri	1.200-1.600



**Agenzia Entrate** Ernesto Maria Ruffini



# tua casa per il Fisco

## Il borsino dell'Erario

I prezzi delle case secondo l'Agenzia delle Entrate. Osservatorio mercato immobiliare (Omi) del I semestre 2017

Milano	Prezzo mq
Duomo-San Babila-Cairolì	7.500-8.800
Brera	6.500-7.900
Sant'Ambrogio-Cadorna-Via Dante	6.200-7.300
Università Statale-San Lorenzo	4.800-6.600
Venezia-Porta Vittoria-Porta Romana	5.000-6.200
Turati-Moscova-Corso Venezia	4.500-6.200
Parco Sempione-Arco Pace-Magenta	4.100-5.600
Porta Vigentina-Porta Romana	4.600-5.100
Porta Ticinese-Porta Genova-S. Vittore	4.100-5.000
Pisani-Buenos Aires-Regina Giovanna	3.800-5.300
Libia-XXII Marzo-Indipendenza	3.400-4.200
Sempione-Pagano-Washington	3.200-3.900
Solari-P.ta Genova-Ascanio Sforza	2.600-3.900
Tabacchi-Sarfatti-Crema	2.600-3.700
Cenisio-Farini-Sarpi	2.550-3.600
Stazione Centrale Viale Stelvio	2.300-3.300
Piola-Argonne-Corsica	2.500-3.100
Ippodromo-Caprilli-Monte Stella	2.300-3.300
Tito Livio-Tertulliano-Longanesi	2.200-2.950
Ortles-Spadolini-Bazzi	2.150-2.600
Parco Lambro-Feltre-Udine	2.050-2.650
Segesta-Aretusa-Vespri Siciliani	2.000-2.700
Marocchetti-Vigentino-Chiesa Rossa	2.000-2.650
Sarca-Bicocca	2.100-2.500
Maggiolina-Parco Trotter-Leoncavallo	1.900-2.600
Barona-Famagosta-Faenza	1.950-2.500
Musocco-Certosa-Expo-C.na Merlata	1.800-2.450
Forlanini-Mecenate-Ortomercato-S.Giulia	1.900-2.300
Niguarda-Bignami-Parco Nord	1.800-2.400
Lambrate-Rubattino-Rombon	1.800-2.350

Torino	Prezzo mq
Carlo Emanuele II	2.250-3.300
Solferino	2.050-3.000
Rocca	2.050-3.000
Michelotti	2.050-3.000
Duca d'Aosta	2.050-2.950
Roma	2.100-2.850
Stati Uniti	2.100-2.850
Crimea	2.000-2.900
Castello	2.050-2.700
Vinzaglio	1.900-2.750
Galileo Ferraris	1.900-2.750
Valentino	1.850-2.750
Politecnico	1.900-2.700
De Gasperi	1.800-2.650
San Paolo-Spina 1-Marmolada	1.800-2.600
Vanchiglia Corso Belgio L.Po Antonelli	1.800-2.600
San Secondo	1.650-2.400
Dante	1.600-2.400
Garibaldi	1.600-2.350
Duchessa Jolanda	1.600-2.300



## Rischio stangata

Come potrebbe cambiare il valore fiscale, rispetto a quello attuale, se si usassero i valori dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si ipotizzano abitazioni di 100 metri quadrati e 6 vani catastali secondo la classificazione attuale; abitazioni civili attualmente in categoria A/3; prezzi Omi e classe catastale intermedia

	Zona catastale attuale	Valore Omi	Valore fiscale attuale	
			Acquisto I casa	Imu II casa
<b>Roma</b>				
Testaccio	2	435.000	130.631	190.008
Casal Palocco	6	280.000	98.420	143.156
Piazza Imerio	4	332.500	107.366	156.169
Viale Libia	3	400.000	116.313	169.183
Tuscolana	5	365.000	87.685	127.542
<b>Milano</b>				
XXII Marzo	2	360.000	94.844	137.955
Piazza Missori	1	815.000	153.895	223.847
Buenos Aires	2	280.000	94.844	137.955
Piazza Corvetto	3	320.000	78.739	114.529
Bovisa	3	297.500	78.739	114.529
<b>Napoli</b>				
Corso Garibaldi	13	215.000	62.626	91.093
Fuorigrotta	10B	262.500	93.049	135.344
Colli Aminei	3	305.000	64.421	93.704
Piazza Plebiscito	12	367.500	76.944	111.918
Capodichino	4	190.000	23.617	34.353

Stefania Franchini

Roma	Prezzo mq
Centro Storico-Tridente	6.100-8.500
C.Storico-Corso Vittorio	6.100-8.400
Sant'Angelo-Campitelli	6.000-8.400
Aventino	5.500-7.500
Ludovisi	5.300-7.600
Monti	4.900-7.000
Trastevere	4.900-6.800
Borgo	4.800-6.800
Flaminio Porta del Popolo	4.800-6.800
Pinciano	4.500-6.400
Parioli	4.200-6.200
Viminale	4.300-5.900
Celio	4.000-5.800
Cavalleggeri	4.100-5.500
Salario Trieste	4.000-5.600
San Saba	4.000-5.500
Prati	4.000-5.500
Salario	3.800-5.600
Nomentano Torlonia	3.800-5.300
Flaminio	3.800-5.200
Sallustiano-Castro Pretorio	3.700-5.200
Marco Polo	3.700-5.100
Testaccio	3.500-5.200
Della Vittoria	3.500-5.100
Camilluccia	3.600-5.000
Monteverde Vecchio	3.500-4.900
Bologna	3.400-4.800
Esquilino	3.300-4.700
Aurelio Gregorio VII	3.400-4.600
Salario Africano	3.400-4.600

