

IL CATASTO la riforma fiscale *Di Emilio Casalini*

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Passiamo adesso alla riforma fiscale, dentro c'è anche quella del catasto, quanto valgono le nostre case. Approvata dalla Camera il 25 settembre.

ANDREA FERRI – DIRIGENTE IFEL-ANCI

Il catasto riflette la quota più importante della ricchezza nazionale italiana. Le famiglie e le imprese in Italia possiedono, secondo i dati della Banca d'Italia, quasi 9 mila miliardi di attività finanziarie o di immobili. Gli immobili sono quasi 6 mila miliardi, quindi i due terzi circa della ricchezza. In tutti i Paesi questa ricchezza è tassata, gli immobili sono tassati, c'è un dibattito in corso, è evidente che si parla di riforma di catasto dal 1998.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Ci stanno provando da più di 15 anni a fare questa benedetta riforma del catasto, che cosa vuol dire. Io qui ho la copia dell'acquisto di un appartamento in zona centrale a Roma: è stato pagato 600.000 euro, ma alla voce rendita catastale troviamo 700 euro, il moltiplicatore da applicare che vale per tutta Italia è di 168, morale, per lo Stato questo appartamento vale 117.000 euro. E su questo valore non reale si applica l'imposta di compravendita ma soprattutto l'Imu, la Tares, la Service Tax, l'Irpef e via dicendo. Siccome le rendite non sono mai state aggiornate, succede per esempio che sono rimaste le stesse nei centri storici su abitazioni che allora facevano schifo, ma adesso valgono moltissimo. Quelle invece di più recente costruzione, le rendite sono state registrate con valori più elevati, anche se queste abitazioni sono in zone periferiche o magari modeste, un'ingiustizia da sanare. Emilio Casalini.

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

Questa è piazza Navona a Roma, forse tra le zone più costose d'Europa. Il valore di mercato è oltre 10 mila euro al metro quadrato.

Eppure ci sono edifici accatastati come ultrapopolari, e così i proprietari hanno pagato solo un centinaio di euro di Imu.

Questo è Viale Giulio Cesare, quartiere residenziale di Prati, metà delle abitazioni è classificata come popolare.

Borgata periferica di Primavalle, qui invece nella categoria popolare c'è soltanto il 16% delle abitazioni, con il risultato finale che i proprietari pagano tasse maggiori di chi vive in pieno centro. Via di Fonteiana, quartiere Monteverde. Queste due palazzine sono nella stessa via, costruite nello stesso momento e praticamente identiche.

Peccato che gli appartamenti del numero 134 siano tutti accatastati A3, ossia di tipo economico, mentre affianco, al numero 142, siano tutti A2. Per il catasto la differenza tra un edificio e l'altro è del 36% e di conseguenza le relative tasse che pagano i condomini. E non lo sanno neppure.

CONDOMINO

Quindi noi paghiamo di più di Imu, rispetto a loro a questo punto.

EMILIO CASALINI

E l'Imu è basata sulla rendita catastale.

CONDOMINO

Sono stati più bravi loro a fare.. cioè, chi l'ha stabilito?

CONDOMINO

Non sappiamo se in realtà è questo che è un dato sovrastimato e questo sottostimato, o viceversa, questo non lo sappiamo.

EMILIO CASALINI

Classe 2, quattro vani.

CONDOMINO

E viene così invece che così ... ha visto, mi ha dato una notizia...

CONDOMINO

Come facevamo noi a sapere che loro avevano queste... lei come l'ha saputo?

EMILIO CASALINI

E' perché sto facendo appunto questa ricerca.

CONDOMINO

Ecco adesso lei me l'ha detto. Lo dico a mia moglie e vediamo quello che si può fare. Che devo fare?

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

Se fossero stati cittadini spagnoli della Navarra sarebbe bastato aprire il sito internet della locale agenzia del territorio dove sta tutto on line, dai dati alle rendite di ogni singola abitazione, tutto chiaro, trasparente e aggiornato. A Roma, invece, a sistemare le cose ci stanno provando il Comune e l'Agenzia del Territorio. Secondo una legge del 2004, infatti, le rendite di una zona, se troppo distanti dalla media cittadina, possono essere ricalcolate. A Roma hanno fatto verifiche solo sul 9% degli immobili ed è risultato che le rendite erano quasi tutte da aggiornare.

PAOLO LATINI – RESPONSABILE PEREQUAZIONE FISCALE ROMA CAPITALE

Quello è un privilegio che nel momento in cui viene meno, riporta quei soggetti nella condizione di tutti gli altri, quindi non è un appesantimento della pressione fiscale, è ingiusto leggerlo in questi termini.

Peraltro gli extra gettiti che possono derivare da queste operazioni, potrebbero essere anche ridistribuite per alleggerire la pressione fiscale di tutti.

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

Gli extra gettiti ci saranno solo se faranno le cose per bene.

A Napoli sessantamila riclassificazioni sono state annullate perché le hanno fatte in blocco e non caso per caso.

Lecce: 7 mila procedimenti dichiarati illegittimi e sono anche costati 600 mila euro solo di notifiche.

Da quest'anno l'Agenda per il Territorio è stata assorbita da quella delle Entrate, che dovrebbe fare un po' d'ordine.

Infatti sulla prima casa gli abitanti di Padova, Siena o Roma, hanno pagato una tassa Imu molto più alta di quelli di Napoli, ed a Palermo sull'odiata tassa l'anno scorso ogni cittadino ha pagato in media solo 30 euro, mentre a Roma ben 216.

ANDREA FERRI – DIRIGENTE IFEL-ANCI

Queste differenze si ripercuotono sulla finanza locale. È evidente che nel momento in cui il catasto che, attenzione, è una struttura nazionale a gestione statale, non valuta correttamente le abitazioni, gli immobili di Palermo o di Napoli, rispetto a quelli di Siena o di Bologna o di Roma, questo porta a maggiori trasferimenti dello Stato dove le basi imponibili sono sottovalutate.

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

Cioè, meno un Comune racimola e più lo Stato deve metterci del suo. A Siena per esempio il Sindaco, ha raccolto di Imu 239 euro da ogni cittadino e lo Stato, ne ha trasferiti solo 37.

Mentre a Napoli per ogni cittadino che ha pagato 75 euro di Imu, lo Stato ha dovuto versare ben 493 euro. Eppure l'Agenda del Territorio da anni ha evidenziato che un terzo della città, ha i valori catastali totalmente fuori controllo e andrebbero adeguati.

SALVATORE PALMA - ASSESSORE BILANCIO COMUNE DI NAPOLI

Infatti adesso ci muoveremo proprio per avere questo supporto da parte dell'Agenda del Territorio per muoversi sulle varie aree, nelle varie microzone in cui esiste questa sperequazione.

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

Senza aspettare, a Milano la revisione invece l'hanno fatta. Qui grazie alla creazione di un Polo Catastale, che fa le veci dell'Agenda, hanno potuto realizzare una bella mappatura dettagliata di tutti gli immobili.

BRUNO MONTI – RESPONSABILE SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE MILANO

Un terzo sono normoclassate, un terzo sono sovraclassate e un terzo sono sottoclassate.

Quindi vuol dire che i due terzi delle unità immobiliari comunque devono subire un aggiornamento dal punto di vista catastale.

FABIO PETTERINI – SERVIZIO POLO CATASTALE MILANO

Un sistema del genere ci consente per esempio di capire dove sono ubicate fondamentalmente le abitazioni censite in A4 di tipo popolare. In questa zona dove la concentrazione è praticamente ridotta a zero è perché l'Agenda, attraverso il comma 335, li ha già tolti.

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

Grazie a questo software si capisce facilmente quali sono gli immobili sottostimati, perché di colore rosso.

E davanti al Castello Sforzesco spuntano case signorili con rendite da cantina. Dove invece hanno riclassificato, come in una parte di via Monte Napoleone, adesso sono tutti immobili signorili. Mentre nella seconda parte della stessa strada, da rivisitare, risultano ancora numerosi edifici accatastati come popolari ed ultrapopolari.

Ma solo rivalutando 4 micro zone e un po' di centro, il Comune ha recuperato 100 milioni di euro, che possono subito essere subito restituiti equamente alla collettività. Come è successo a Monza.

ROBERTO SCANAGATTI - SINDACO MONZA

Attraverso il recupero dell'evasione, nel 2007 siamo riusciti ad abbassare di un punto l'Ici sulla prima casa.

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

Il polo catastale di Monza è l'esempio migliore per capire a cosa serve un catasto efficiente.

VITTORIO VALTOLINA - EX RESPONSABILE POLO CATASTA LE MONZA

Nelle banche dati che noi abbiamo integrato nei nostri comuni in questo progetto che abbiamo fatto, finanziato dal Ministero, integriamo anche i redditi. Non solo tutti i redditi, ma anche tutti gli acquisti, le compravendite. Ho per esempio tutti i dati dei consumi di energia elettrica e gas. Quindi anche quello che dice sono andato ad abitare all'estero e guadagno là e poi ha i consumi qui. Ho lo strumento per dire...vogliamo parlarne?

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

Però il potere di decidere come classificare gli immobili e quindi rivedere le rendite catastali, non ce l'hanno, perché la questione è in mano all'Agenzia delle Entrate.

E così dopo le ingiustizie tra città, quartieri, e diversi piani di uno stesso immobile, c'è quella del pianerottolo.

A Vimercate, in Brianza, la signora Amatetti ha scoperto che i suoi vicini, proprietari di appartamenti identici al suo, hanno ottenuto nel 2003 e nel 2004 dei declassamenti significativi.

ISABELLA AMATETTI

40%. Loro pagano 40% in meno. L'omogeneità fra appartamenti è del 100%. Godiamo tutti delle stesse parti comuni, del giardino, della portineria. Non vedo perché il mio dirimpettaio debba pagare il 40% in meno rispetto a me. A questo sconto vogliamo aderire tutti, non vedo perché il catasto debba rifiutarsi di concederlo a tutti.

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

Inoltrano quindi al catasto una richiesta di verifica visto che gli appartamenti sono sostanzialmente identici.

ISABELLA AMATETTI

4 locali, 831 scontato del 40%, poi due pagano così, io non si capisce perché, che ho mezzo vano in più, vado a pagare 1433. Se fossimo tutti uguali al catasto, saremmo tutti uguali anche sotto il profilo fiscale, perché incide su Irpef, su tributi del Comune, sulla futura Tares, e su, qualcuno di noi è anche disoccupato, sull'Isee, per il diritto allo studio dei figli. Sballando l'Isee per colpa di questa rendita catastale molti miei condomini non hanno dei benefici per la propria famiglia come gli assegni familiari, la dote scuola e via dicendo. Ecco, io la trovo di un'ingiustizia sociale grandissima e secondo me questi signori, direttori del catasto, dovrebbero veramente mettersi una mano sulla coscienza perché è inaccettabile

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

Dopo 6 mesi l'Agenzia risponde: "Non emergono motivi di ordine tecnico-estimale tali da giustificare il riesame del classamento".

ISABELLA AMATETTI

Non si può liquidare la gente con una riga e mezza dopo che si è per tre mesi raccolto documenti, si è andata ad informare...

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

La spiegazione che finalmente a noi viene data, è che l'abbassamento delle rendite del 2004 è "un'anomalia" e che non si può estendere agli altri edifici perché sono troppi.

ISABELLA AMATETTI

È come se ci stesse dicendo: "continue a vivere nel sospetto e nell'odio reciproco, questa è un'ingiustizia che noi del catasto abbiamo creato tanti anni fa. 2013, non accettiamo più di sanare nulla.

ROBERTO SCANAGATTI - SINDACO MONZA

Dare la possibilità ai Comuni di intervenire sugli estimi catastali, ovviamente fissando dei criteri, dei tetti, dei limiti, ponendo sotto controllo anche l'operato dei Comuni, perché non chiediamo di essere, come dire, una situazione di extraterritorialità, significa innanzitutto creare una forma di equità.

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

Secondo i Comuni, l'unico modo rapido per rimettere in ordine il caos esistente è di assegnare a loro il potere di decidere estimi e rendite.

E l'ultimo governo Prodi, nel 2007, aveva fatto una riforma proprio in questo senso, legge approvata ma bloccata all'ultimo istante. Da chi?

ANTONIO GIOIELLIERI - DIRETTORE ANCI EMILIA ROMAGNA

Certamente una resistenza delle burocrazie, soprattutto dalle burocrazie centrali.

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

La riforma viene ostacolata dagli impiegati del catasto che non ne volevano proprio sapere di lasciare il posto ministeriale per diventare dipendenti di un Comune di periferia. Ma soprattutto dai proprietari immobiliari raccolti dentro Confedilizia che, nel 2007, con un ricorso al TAR, riesce a bloccare la riforma appena varata.

EMILIO CASALINI

Voi non volete che i Comuni siano gli unici a decidere sulla rendita catastale?

CORRADO SFORZA FOGLIANI - PRESIDENTE CONFEDILIZIA

Certamente, questo mi pare un principio anche ovvio in uno stato di diritto. Non è possibile che chi tassa decida anche di quanto tassare.

ROBERTO SCANAGATTI - SINDACO MONZA

E' esattamente il contrario. Noi siamo faccia a faccia, diciamo, con i nostri cittadini e non abbiamo interesse a creare delle situazioni che in realtà vanno esattamente contro i legittimi interessi. Diverso è quando un cittadino si trova invece di fronte a un moloc come l'Agenzia.

EMILIO CASALINI FUORI CAMPO

Nel 2008 il neoeletto Presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi, in una lettera a Confedilizia, si impegna formalmente a bloccare il trasferimento dei poteri ai Comuni.

Le richieste dei Comuni però non sono state ascoltate dalla commissione che ha scritto la riforma del catasto appena approvata dal Parlamento. Ma per riformare tutto serviranno almeno 5 anni.

MARCO CAUSI – COMMISSIONE FINANZE

Il nuovo catasto si baserà non solo sulle rendite ma anche sui valori patrimoniali degli immobili, questa è la grande novità. Si calcoleranno in base ai metri quadri non più ai vani, ci si baserà sui valori medi di mercato, approssimati dalle medie triennali dei periodi di riferimento.

EMILIO CASALINI

Perché non viene data la possibilità di calcolare le rendite catastali ai Comuni ?

MARCO CAUSI – COMMISSIONE FINANZE

Questa è un'istanza che è molto sostenuta dai Comuni che funzionano che sono soprattutto i Comuni del nord, è un'istanza che invece i sindaci del sud vedono con più paura e preoccupazione, sia perché hanno uffici che funzionano meno e sia per non sentirsi soli di fronte al tema del rapporto con i cittadini, i fabbricati abusivi, l'edilizia anche un po' più disordinata che c'è al sud.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Insomma, siccome Siena o Padova compensano Napoli e Palermo, lo Stato non si fida e dice ci penso io. Se però ad occuparsene è la stessa Agenzia del Territorio che a Napoli ha fatto un tanto al chilo e a Vimercate non sana le ingiustizie che ha combinato lei medesima e manco risponde ai cittadini, Dio ci scampi. A meno che l'Agenzia delle Entrate che adesso se l'è assorbita non la faccia marciare meglio. Befera però dice ci vorranno almeno 5 anni per equilibrare i 41 miliardi oggi presi in modo scorretto, dove chi vive nelle periferie o in zone modeste è svenato, mentre chi abita in case lussuose paga una cicca. Speriamo che sia la volta buona.