

Le imposte sul mattone

Con il nuovo catasto le tasse sugli immobili possono raddoppiare

L'aumento nei centri storici bilanciato da risparmi in periferia. Salirebbe anche l'Isee, in media del 319%

di **Valentina Conte**

ROMA – Riformare il catasto italiano non è impresa da poco. Sia per l'amore che gli italiani hanno per il mattone: 25 milioni di proprietari di 35 milioni di immobili. Sia per il rischio di aumentare le tasse. Rivalutare le vecchie rendite catastali ai valori di mercato e passare dai vani ai metri quadri significa, sulla carta, far salire l'Imu sulle seconde case per più di qualcuno. E gonfiare l'Isee, spingendo molte famiglie fuori da bonus e aiuti sociali. Una prima simulazione mostra aumenti medi del 128% per estimi e Imu. E un Isee quadruplicato.

Evitare il salasso

Correttivi sono possibili: i governi possono calmierare gli effetti negativi, abbassare le aliquote, non danneggiare i più deboli. Ma per farlo ci vuole notevole coesione politica. L'ultima riforma del catasto risale al 1989. Le rendite catastali sono state alzate del 5% tra 1996 e 1997. E del 60% dal governo Monti nel 2011 che aumentò pure le aliquote, introducendo l'Imu. Il governo Renzi ha tolto l'Imu sulla prima casa e inserito la riforma del catasto nella delega fiscale del 2014. Doveva essere approvata dal Cdm del 23 giugno 2015: rimandata e affossata. La clausola a "invarianza di gettito" – 45,5 miliardi di introiti dal mattone, di cui 19,5 dall'Imu – allora come oggi fa politicamente paura: non tutti pagheranno meno, qualcuno di più.

Cosa potrebbe succedere ora

Il governo Draghi richiama la riforma del catasto nel Recovery Plan quando la cita come una delle Raccomandazioni che Bruxelles fa da anni all'Italia. La tassazione sulla casa non è equa: abitazioni di pregio nei centri storici delle maggiori città versano meno tasse delle coppie giovani che vivono in periferia. Un intervento sarebbe giusto e necessario. E una prima bozza della riforma fiscale di questo governo – anche qui in forma di delega – contemplava anche il catasto. Vedremo se resisterà ai veti politici – a destra soprattutto – ma l'intenzione dell'esecutivo sarebbe quella di procedere.

I cardini della riforma

I principi ispiratori sarebbero tre. Primo, la rivalutazione dei valori catastali con il passaggio dalle rendite ai valori medi di mercato, ottenuti applicando un algoritmo ai valori Omi, i valori calcolati ogni sei mesi dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Secondo, passare dai vani ai metri quadri per determinare il valore dell'immobile. Terzo, semplificare le categorie catastali: non più A1, A2, A3, A4 (signorile, civile, economico, popolare), ma solo O e S, immobili ordinari e speciali come i pubblici e commerciali.

Gli effetti sull'Imu

L'impatto sulle rendite catastali dell'adeguamento ai valori di mercato nelle grandi città potrebbe essere di quattro o cinque volte. Co-

me ricaduta, l'Imu sulle seconde case salirebbe in media nazionale del 128%, calcola la **Uil**, Servizio Lavoro, Coesione e Territorio. Tra i 21 capoluoghi di Regione, a Roma si passerebbe da 2 mila a 5.640 euro all'anno (+183%). A Trento da 700 a 1.300 euro (+189%). A Milano da 1.800 a 4 mila euro (+123%). Meglio a Genova, Ancona, Trieste con ritocchi solo del 5-7%. Si tratta di aumenti medi calcolati su un appartamento in zona semicentrale, di ampiezza media. Aumenti che con ogni probabilità corrispondono a ribassi in periferia. E che possono essere calmierati dal governo abbassando le aliquote Imu.

Cosa succede all'Isee

Non ci si pensa mai, perché le prime case non pagano più l'Imu. Ma una revisione delle rendite catastali impatterebbe sul peso che la prima casa ha nel calcolo dell'Isee: i due terzi del valore rivalutato, una volta sottratti la franchigia e il mutuo residuo. Ebbene, rivedere gli estimi gonfierebbe l'Isee di 75 mila euro medi (+318%), calcola



Peso: 70%

la **Uil**: quattro volte tanto, con punte di 7 volte a Palermo e 6 a Catanzaro. Molte persone perderebbero agevolazioni come sconti sulle mense scolastiche, rette degli asili nido, tasse universitarie, bonus affitti, bonus bollette, rette delle Rsa, le residenze sanitarie assistite. Altri uscirebbero da programmi di sostegno alla povertà, come il Reddito di cittadinanza. Per evitarlo, le soglie Isee di queste erogazioni andrebbero alzate.

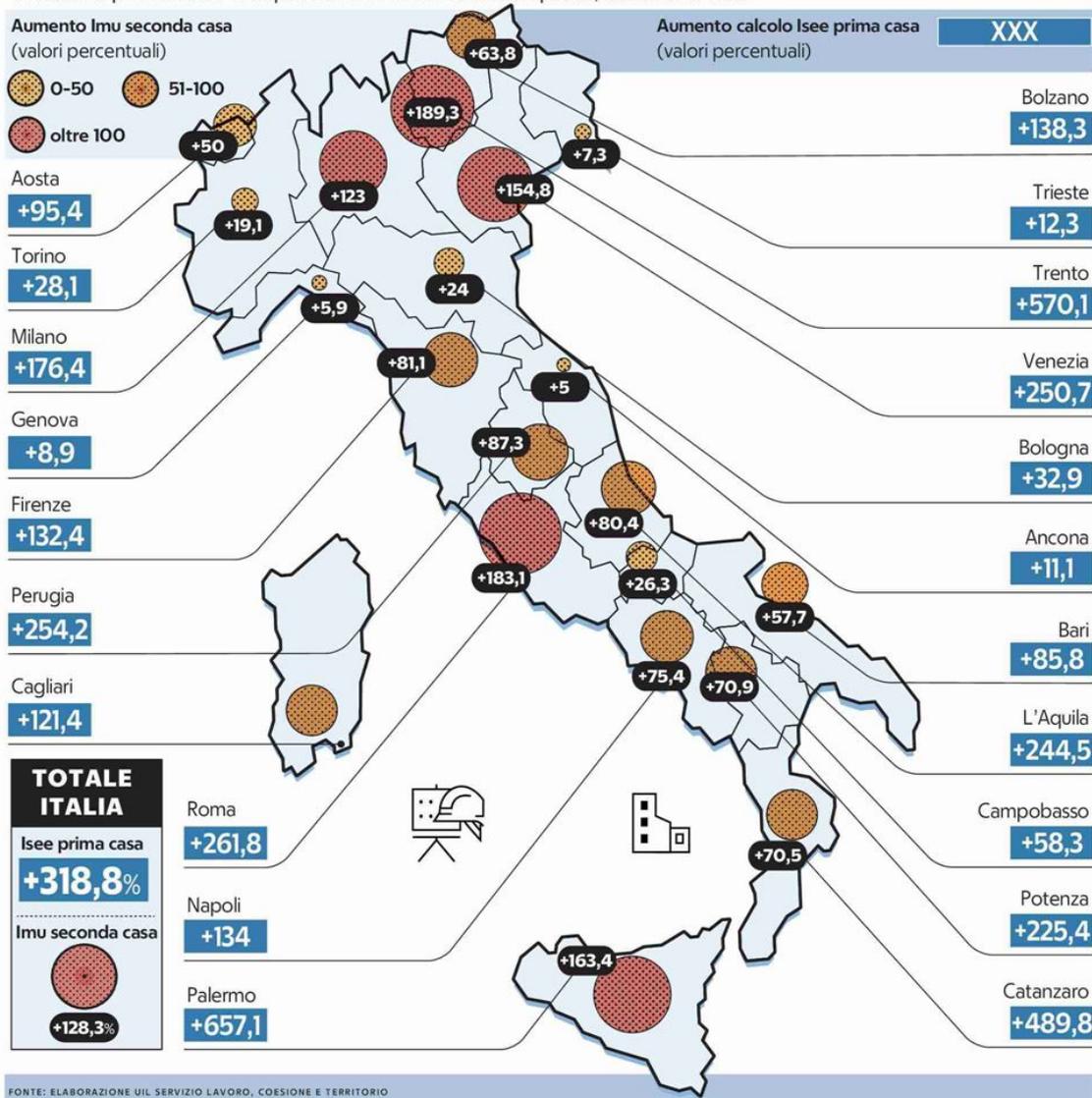
sull'80% della superficie catastale lorda dell'abitazione, comprese le mura perimetrali. Non tutti i Comuni hanno fatto le revisioni di queste superfici imponibili, basando il calcolo Tari sulle autodichiarazioni dei proprietari, che ora verrebbero rimesse in discussione. «La riforma del catasto è necessaria per riportare equità nelle tasse sul mattone», dice **Ivana Veronese**, segretaria confederale **Uil**. «Ma attenzione a ripartire in modo giusto il peso fiscale senza alzarlo».

Anche la Tari coinvolta

Passare dai vani ai metri quadri potrebbe infine impattare anche sulla tassa dei rifiuti che si calcola

I possibili effetti su Imu e Isee di una riforma del catasto

I valori si riferiscono a un'abitazione media ubicata in zona semicentrale accatastata in A/2 e A/3, rivalutati in base ai prezzi delle compravendite riferiti ai metri quadri, anziché ai vani



Peso: 70%