



Forbes
INSIGHTS

a cura di Massimo Foschi, socio di Biscozzi Nobili Piazza

Catasto non ti temo

Una riforma all'interno della Legge Delega di revisione del sistema fiscale (approvata a giugno dalla Camera) ha alimentato qualche preoccupazione agli italiani. Come stanno davvero le cose

Nell'immaginario collettivo la parola catasto è accompagnata da un'accezione negativa, legata sovente alla versione meno efficiente dell'apparato burocratico statale. Senza scomodare Caius Pupus e le 12 fatiche di Asterix, dove anche l'invincibile eroe della Gallia stava per capitolare di fronte all'ottenimento di un lasciapassare da parte di un ufficio pubblico, è di comune percezione che il sistema catastale rappresenti sicuramente uno degli aspetti più vetusti dell'apparato pubblico italiano. In realtà tale visione è parzialmente errata, almeno per quanto concerne la digitalizzazione del servizio, che è ormai reso disponibile tramite piattaforme web che consentono ai proprietari di esaminare in tempo reale la situazione aggiornata degli immobili in Italia.

Viene allora da chiedersi perché l'inserimento della riforma del Catasto all'interno della Legge Delega di revisione del sistema fiscale (approvata a giugno dalla Camera) abbia generato una comune reazione di tensione e alimentato più di una preoccupazione; perché dunque ammodernare un sistema pubblico ritenuto vecchio e inefficiente fa venire i brividi agli italiani?

La risposta è alquanto semplice e trova il suo fondamento nell'importanza che il valore catastale riveste nel sistema di tassazione degli immobili italiani; una delle principali fonti di gettito per l'Erario. Se è vero, come risulta dall'ultima analisi pubblicata con cadenza biennale dall'Agenzia delle entrate e dal Mef, che il 75,3% delle famiglie italiane è proprietaria della casa in cui vive, si capisce come la magnitudo del prelievo impositivo (sia ai fini delle imposte dirette che patrimoniali) sugli immobili sia di tutto rilievo. Prelievo fiscale di norma ancorato al

valore catastale degli immobili, e non al loro valore economico o di mercato.

Per tale ragione si può comprendere perché il valore catastale degli immobili diventi un presidio da difendere alla stregua del posto fisso, cui si è arroccato strenuamente un immaginario funzionario pubblico in un recente film campione d'incasso ai botteghini.

La tassazione sulla base del valore catastale è applicata infatti ai fini delle imposte dirette sugli immobili non locati, per il calcolo dell'Imu, per l'applicazione (in molte situazioni) dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale in occasione di compravendite immobiliari, per l'applicazione dell'imposta di donazione sugli immobili oggetto di erogazione liberale, nonché per l'applicazione dell'imposta di successione sulla parte di asse ereditario costituito da patrimonio immobiliare.

Nella stragrande maggioranza dei casi, il valore catastale degli immobili risulta ben inferiore al valore di mercato degli stessi; lenendo almeno in parte il notevole prelievo fiscale applicato sugli stessi. Tale impostazione, sostanzialmente immutata dall'entrata in funzione del Catasto, non dovrebbe essere toccata dalla recente Legge Delega, che avrebbe, per quanto riguarda gli aspetti catastali, altre finalità. La legge approvata prevede infatti al

momento di adottare norme finalizzate a modificare il sistema di rilevazione catastale, facilitando l'individuazione degli immobili e il loro corretto classamento, nonché, e qui iniziano i brividi lungo la schiena, di definire un'ulteriore rendita (oltre a quella già in essere), che verrà periodicamente aggiornata, anche tenendo in considerazione l'articolazione del territorio comunale e la rideterminazione delle destinazioni d'uso catastali.

In sostanza alla vecchia rendita se ne affiancherà una nuova (presumibilmente più elevata, per avvicinare il valore in catasto degli immobili alle quotazioni del mercato immobiliare) che non dovrà essere utilizzata a fini impositivi.

Vivendo però in un Paese che solo pochi mesi fa ha modificato retroattivamente una norma fiscale (sulla rivalutazione dei marchi e dell'avviamento) dilatando il periodo di ammortamento da 18 a 50 anni, con un conseguente e drastico peggioramento del ritorno economico dell'operazione che lo stesso Stato aveva proposto alle aziende italiane solo l'anno prima, è facile comprendere i timori degli operatori economici (e delle famiglie) di fronte al possibile emergere in Catasto di una rendita più elevata, che solo un'indicazione di principio prevede, al momento, non possa essere utilizzata a fini fiscali.



Massimo Foschi

LEADER IN AZIONE