

FISCO

Riforma del catasto. La bozza del decreto legislativo prende come riferimento solo il «valore locativo»

Rendite delle case senza sconti

I costi di manutenzione non verranno detratti dall'affitto medio

Antonio Iovine

Il nuovo catasto rischia di nascere già con un vizio di fondo: le rendite non terranno conto delle spese e quindi partiranno da una base parecchio più alta, dal 30% al 50 per cento. All'origine della distorsione potrebbe essere una «dimenticanza» nella bozza del decreto legislativo che il Consiglio dei ministri varerà tra poche settimane.

La legge delega riporta, fortunatamente con estrema chiarezza, i principi e criteri cui l'esecutivo deve attenersi nel disciplinare, nel dettaglio, le modalità da seguire nell'attuazione della riforma del sistema estimativo del catasto dei fabbricati. Fermi restando i concetti base dell'attuale impalcatura normativa catastale, le novità avrebbero dovuto riguardare le modalità di determinazione della rendita

statistiche a partire dai canoni lordi desunti da contratti di locazione ovvero applicando, in altri casi, un saggio di redditività ai corrispondenti valori patrimoniali. Senza cioè considerare le spese medie di manutenzione e conservazione dell'immobile. Quindi la rendita catastale, su cui verrà applicato, per esempio, l'Irpef su tutte le case non affittate, non potrà non aumentare dal 30% al 50 per cento.

È evidente come, a parità di reddito lordo, quello netto imponibile possa essere molto diversificato. Di fatto, le spese a carico della proprietà sono molto variabili (nell'estimo si evidenziano valori medi del 30% ed anche più in casi particolari), soprattutto quelle per la conservazione del capitale (manutenzione e reintegra).

E c'è poco da sperare in un abbattimento forfetario (come quello previsto proprio per le spese di manutenzione per l'imponibile Irpef degli affitti, passato peraltro dal 15% al 5%). Perché è nella rendita che va previsto: l'adozione di un coefficiente unico nazionale può indurre forti sperequazioni fiscali e complicazioni gestionali ed operative del sistema fiscale.

In conclusione, le scelte tecniche operative per la rivisitazione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati sembrerebbero, al momento, orientate all'innalzamento della base impositiva catastale, tanto reddituale che patrimoniale, attraverso scelte che vanno oltre il mandato della delega, che ha previsto un mero riallineamento dei valori al nuovo contesto economico ed ogni possibile accorgimento tecnico per pervenire ad una più puntuale valutazione degli estimi.

Pare utile ricordare, infine, che gli estimi che dovranno essere determinati con la riforma dovranno andare a sostituire quelli vigenti, già dichiarati costituzionalmente illegittimi e poi «legittimati» transitoriamente negli anni Novanta. Il rischio è quello di incappare in una situazione simile per eccesso di delega o violazioni costituzionali, considerato pure che le operazioni richiederanno una attività lavorativa dei reparti catastali, a tempo pieno, per cinque anni.

In sintesi



01 | LA LEGGE DELEGA

La legge delega di riforma fiscale limita le novità nelle regole da seguire nell'attuazione della riforma del catasto, che avrebbero dovuto riguardare le modalità di determinazione della rendita catastale e del valore patrimoniale. E parla di «funzioni statistiche atte a esprimere la relazione tra i redditi da locazione medi, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni»

02 | IL DECRETO LEGISLATIVO

Nel testo della bozza di decreto ci si limita a indicare che la rendita verrà determinata

applicando «specifici saggi di redditività media». Dunque, per le unità a destinazione ordinaria (abitazioni, negozi, uffici, eccetera), usand le funzioni statistiche a partire dai canoni lordi desunti da contratti di locazione, senza cioè considerare le spese medie di manutenzione e conservazione dell'immobile (come invece è stato sinora)

03 | LE CONSEGUENZE

La rendita catastale, su cui verrà applicato, per esempio, l'Irpef su tutte le case non affittate, non potrà non aumentare dal 30% al 50 per cento

Unità «speciali»

A rischio anche i capannoni

Il rischio che minaccia i proprietari degli immobili abitativi, dei negozi, degli uffici e in generale di tutte le unità immobiliari che con la riforma saranno classificate come «ordinarie» riguarda anche quelle a destinazione speciale (come i capannoni, gli opifici, gli alberghi, i centri commerciali, eccetera). Con qualche diversificazione.

Per questi immobili, infatti, è già fissato il saggio di redditività, pari al rendimento medio annuale dei Btp decennali emessi nell'anno più recente dell'epoca censuaria (cioè attualmente il 3%). Questo accade quando alla base del calcolo della rendita viene usato il valore di mercato o il costo di ricostruzione, come previsto dall'allegato F alla bozza del decreto, Titolo I.

Ma ci sono delle eccezioni: nel caso di adozione del criterio di stima reddituale, previsto in determinate circostanze (quando è abituale nella zona l'affitto dell'immobile, come gli alberghi in Romagna o in Liguria), sono consentite detrazioni per la conservazione dell'immobile (sempre previste dall'allegato F alla bozza del decreto).

Quindi nel nuovo sistema estimativo catastale potremo trovarci, in alcuni casi, di fronte a rendite nette e in altri a rendite lorde. Ed è in quest'ultimo caso che si verificherebbero un aumento dal 30% al 50% della rendita, con pesanti conseguenze in caso di non utilizzo di questi immobili, anche a prescindere dalla disparità di trattamento tra edifici pressoché identici.

A. I.

LA DIFFERENZA

Nel sistema attuale gli oneri abbattano il valore finale della redditività catastale fino al 50 per cento

catastale e del valore patrimoniale, oltre che di inventariazione, secondo i nuovi processi puntualmente enunciati.

Proprio la rendita catastale viene definita così dall'articolo 9 del Rdl 652/39 (legge 1249/1939): «La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovrapposte e contributi di ogni specie». Un principio che è stato recepito anche nel dettato costituzionale. È evidente come la capacità contributiva, per chiari motivi di equità fiscale, non possa che essere rapportata ad un reddito netto e non ad un reddito lordo.

Cosa c'è scritto, invece, nella bozza di decreto legislativo, all'articolo 10? Che la rendita verrà determinata, per le unità a destinazione ordinaria (abitazioni, negozi, uffici, eccetera), con le funzioni

Il Sole **24 ORE**.com



QUOTIDIANO DEL FISCO
Riforma degli interpelli, concordato preventivo e recupero dell'Iva

Sul Quotidiano del Fisco tutti i giorni l'offerta informativa del Gruppo Sole 24 Ore in materia tributaria.

Nell'edizione online oggi:

- l'analisi di **Raffaele Rizzardi** sulla riforma degli interpelli prevista dalla delega;
- l'articolo di **Michele D'Apolito** sul concordato preventivo;
- il focus di **Giuseppe Carucci** e **Barbara Zanardi** sul recupero Iva in caso di morosità.

www.quotidianofisco.ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA