

Tante tasse sotto il tetto

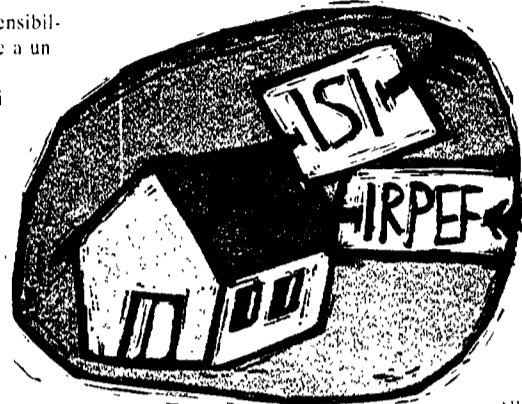
36 milioni di posizioni immobiliari archiviate nel Catasto sono state radicalmente trasformate. Partono le nuove "tariffe di reddito" che serviranno per calcolare la più recente trovata del Governo, l'Isi, l'imposta patrimoniale da pagare entro settembre.

• Antonio Giuncane e Saveria Sechi

È state amara e salatissima per la casa. Il governo ha infatti appena confermato il decreto salva-estimi con il quale provvede a ribadire la normativa di revisione recentemente bocciata dal Tar del Lazio. Le nuove tariffe, elaborate dagli uffici del catasto, sono entrate in vigore alcuni mesi or sono. La sentenza del Tar, contestando solo la forma tecnica del provvedimento che ha introdotto i nuovi estimi, ha accolto solo in parte i ricorsi promossi in tutte le sedi giurisdizionali dalla Confedilizia. Per capire l'attuale situazione, ancora molto confusa, è necessaria una premessa. Il nuovo catasto, tenta di riportare la tassazione sulla casa a valori realistici. Già, perché i precedenti valori catastali, istituiti nel 1938, non avevano ormai nessun senso. Anche se il criterio di oltre mezzo secolo fa (la media degli affitti realmente pattuiti dal mercato) era molto più severa dell'attuale. Basti pensare che gli indici di rivalutazione attualmente applicati alle vecchie rendite si aggirano sul 300 per cento; ma l'inflazione del periodo è stata superiore al 900 per cento. Ciò ovviamente non significa che le tasse sugli immobili fossero il triplo delle attuali, dal momento che le

aliquote oggi in vigore sono sensibilmente più elevate, e improntate a un criterio di progressività.

Ma come saranno ricatologati gli immobili? Il catasto, cioè quel maxi-archivio di documenti (36 milioni di posizioni immobiliari) avente per oggetto l'accertamento fiscale della consistenza e della rendita dei beni immobili (nonché delle persone alle quali appartengono), è stato radicalmente trasformato. Innanzitutto si è provveduto alla verifica e all'aggiornamento delle categorie esistenti di "unità tipo" immobiliari (abitazioni civili, economiche ecc.). Fino a questo momento residences, miniappartamenti, multiproprietà, villaggi turistici, attrezzature sportive, posti macchina scoperti, posti barca e grandi strutture destinate alla distribuzione dei beni non rientravano, a rigore, nella casistica delle categorie immobiliari individuate. Ora sono state create categorie e classi (riferite queste ultime alla qualità dell'abitazione) e corrispondenti "tariffe di reddito" sulla base di valori di mercato, che hanno integrato il preesistente quadro nazionale della classificazione. Per ciascun comune, sono stati definiti i relativi quadri di classifi-



cazione confrontando i valori di mercato degli immobili con le nuove tariffe. Raggruppati i comuni per aree territoriali omogenee (una specie di "bacino fiscale" di riferimento), sono state attribuite le varie classi di merito della zona, riferendo a ciascuna di esse le nuove tariffe. Queste ultime sono state sottoposte all'esame e all'approvazione delle commissioni censuarie distrettuali e provinciali.

Le nuove tariffe sono quindi determinate dal valore di mercato, moltiplicato per il tasso di rendimento, cioè la percentuale di "rendita" realizzabile dal proprietario dell'immobile con un ipotetico affitto.

Per non inasprire eccessivamente il carico fiscale sono stati adottati rendimenti molto bassi, sicuramente al di sotto di quelli di mercato: uno per cento per le abitazioni, due per cento per gli uffici, tre per i negozi.

Con questo nuovo catasto, così riformato, spetta a tutti gli italiani proprietari di un immobile calcolare la rendita sulla base della quale applicare l'Isi, la nuova imposta straordinaria sul valore de-

gli immobili, recentemente introdotta. Ma questa è solo la prima di una serie di novità già annunciate: dal 1994 gli estimi foriranno una valutazione ancora più completa e precisa dei 36 milioni di immobili italiani; inoltre i valori fiscali così determinati saranno pienamente adeguati alle valutazioni stabilite dal mercato.

C'è poi un aspetto positivo. Con la riforma si potrebbe attuare in modo semplice e lineare la stessa riforma dell'equo canone, stabilendo la coincidenza tra valori fiscali ed importo dell'affitto.

Si delinea così un nuovo scenario che offre anche alcuni vantaggi. Per il fisco la possibilità di allargare la base imponibile individuando come criterio di riferimento il valore di mercato. Per gli affittuari e gli acquirenti, perché potranno beneficiare di un mercato più trasparente, dove la maggiore imposizione fiscale potrà far emergere immobili sfitti, sostenendo l'offerta, e scorgendo, nello stesso tempo, i proprietari, dal praticare prezzi troppo elevati.

C'è un però. Una sentenza della Corte Costituzionale, relativa alla legittimità dell'imposizione figurativa del reddito catastale, prevista a fine anno, potrebbe rimettere tutto in discussione.

Ma la Corte Costituzionale può rimettere ancora tutto in discussione

PER NON SBAGLIARE

Su floppy disk, su Videotel, ma non ancora in libreria...

Passerà alla storia come la caccia all'estimo fantasma. Nel caldo afoso di questa estate fiscale, milioni di italiani sono in apprensione, per sapere come calcolare, al rientro dalle ferie, la nuova patrimoniale. Le immagini sono sotto gli occhi di tutti. File chilometriche innanzi agli uffici fiscali, catasti assediati al pari del manzoniano forno delle grucce, risse per acquisire preziosi fai-da-te stampati in fretta e furia.

Come e cosa fare fare per non sbagliare? Intanto, il ministero delle Finanze ha predisposto, stampati dal Poligrafico dello Stato, ben cinque milioni di fascicoli (ma i proprietari di case, in Italia, sono più di tredici milioni), che dovrebbero assicurare tutte le notizie utili. In particolare, nei fascicoli saranno indicate, divise per zone censuarie, le nuove tariffe d'estimo e sarà illustrato il metodo per calcolare la nuova rendita dell'immobile.

Le informazioni sono disponibili anche su floppy disk e attraverso il servizio Videotel, oggi disponibile per 300.000 utenti. Ma dove trovare il prezioso libretto? Dovrebbe essere già in vendita presso tutte le librerie concessionarie del Poligrafico dello Stato, ma finora nessuno l'ha ancora visto. Arriverà probabilmente la prossima settimana e c'è da scommettere che diverrà presto introvabile.



Conteggiare le nuove rendite è un problema

Un proprietario di immobile può calcolare la nuova rendita catastale partendo da alcuni dati, rilevabili dall'atto di acquisto dell'immobile, o da un certificato catastale appositamente richiesto: indirizzo; categoria catastale; classe di appartenenza dell'immobile; consistenza catastale (vani); vecchia rendita catastale; zona censuaria.

Occorre brevemente ricordare che la categoria catastale è riferita alle caratteristiche dell'immobile (già riportata nel modello 740), e che la classe riguarda la qualità, misurata in modo crescente da 1 a 8 e stabilita dagli uffici del catasto. La consistenza catastale è la dimensione dell'immobile: per le case è espressa in vani, per i negozi e i box in metri quadrati. I vani accessori vengono calcolati per un terzo se di servizi, per un quarto negli altri casi. Infine la zona censuaria è relativa al territorio di centri urbani aventi le stesse caratteristiche; ciò dovrebbe equivalere ad analoghi valori di mercato. Per arrivare alle nuove rendite, serve avere il Supplemento straordinario alla Gazzetta Ufficiale numero 229

del 30 settembre 1991, chiedendo il fascicolo relativo alla provincia dove è sito l'immobile. Oppure il testo di spiegazioni fornito dal ministero delle Finanze. Individuata la zona censuaria e la categoria, cui corrisponde la tariffa, si moltiplica quest'ultima per il numero dei vani di cui è composta la casa. In questo modo si ottiene la rendita catastale 1992.

Tentiamo allora di riepilogare il procedimento. Facciamo riferimento ad un immobile di Roma, situato nella zona censuaria 5 (Tor Sapienza), categoria A/2 (abitazione civile), classe 5 (la qualità dell'immobile è in questo caso abbastanza buona), composto di 6,5 vani. Consultando le tariffe d'estimo pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale o sulle pubblicazioni del ministero delle Finanze, si può rilevare una tariffa di 705.000 lire, che va moltiplicata per 6,5 (i vani). Il risultato (705.000 x 6,5 vani = 4.582.500 lire) è la nuova rendita catastale su cui calcolare sia l'Isi (l'imposta patrimoniale che si paga entro settembre) sia l'Irpef da pagare nel maggio del 1993. Occorre comunque tenere conto che per avere la base imponibile dell'Isi, bisogna moltiplicare per

100 la rendita catastale così determinata. Nel nostro caso, il valore dell'immobile è di 458,25 milioni di lire. Ma non tutti i contribuenti possono disporre dei dati utili per fare questo calcolo. In particolare, se l'immobile non è ancora inserito in catasto, si può fare riferimento alla rendita di unità immobiliari similari, come ordinariamente avviene nella dichiarazione Irpef.

Nel caso di zone recentemente edificate, l'amministratore o un delegato del condominio può rivolgersi all'ufficio tecnico erariale per ottenere tutti i dati. Il ministero delle Finanze, per far fronte alla necessità di informazioni, ha predisposto un servizio via terminale, che dovrebbe funzionare attraverso l'Anagrafe tributaria. Ai cittadini basterà quindi rivolgersi ad uno qualsiasi dei 1000 uffici finanziari dislocati in tutta Italia (dall'intendenza di Finanza agli uffici imposte dirette, agli uffici iva, oltre ovviamente alle conservatorie dei registri immobiliari, agli uffici del registro ecc.) per sapere le notizie utili su zone censuarie e tariffe. Se sono rose fioriranno. • A. G. e S.S.