

Nuova spremuta fiscale sulla casa Riforma del Catasto: rischio salasso

Il nodo resta la definizione dei valori medi di mercato più vicini al reale

PAROLE CHIAVE

Valore medio

Il valore patrimoniale medio è stabilito sulla base del valore di mercato, in metri quadri (non più in vani), determinato attraverso un algoritmo che terrà conto di variabili quali ubicazione, finiture, caratteristiche dell'immobile

Rendita catastale

La rendita catastale, base imponibile per il calcolo delle imposte statali e locali, sarà attribuita sempre con algoritmi ma basati questa volta sul valore locativo del bene in quella determinata zona. Il contribuente potrà ricorrere contro la rendita finale assegnata

di GUGLIELMO VEZZOSI

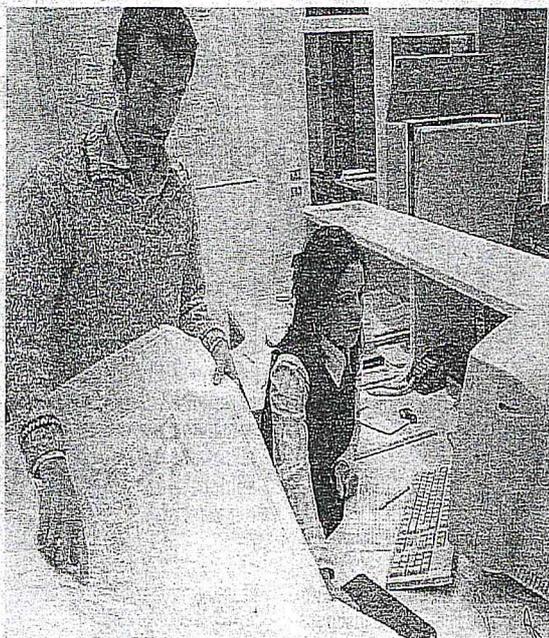
NON bastava che Pisa indossasse la maglia nera per la pressione fiscale locale tra le più aspre d'Italia e rientrasse nel poco invidiabile club delle città che più spremono i loro cittadini. A battere cassa è adesso anche lo Stato con una nuova dolorosa manovra che mette nel mirino direttamente gli immobili, abitazione principale compresa. Si tratta della temuta riforma del Catasto, finalizzata ad attribuire rendite catastali - che sono la base imponibile su cui si calcolano le imposte - più vicine ai valori di mercato.

MA il finale è assai doloroso per il portafoglio e c'è il rischio concreto che tutto si traduca in un'ennesima stangata per le nostre tasche con aumenti stimati da alcune associazioni dei consumatori tra il 30% e il 50% rispetto a oggi. E poco importa che i tempi, all'italiana, non saranno immediati. Dopo tanti rinvii la macchina si è messa in moto anche a Pisa e prima o poi arriverà in porto. Vediamo, insieme al presidente di Confedilizia, Giuseppe

INCREMENTI FINO AL 50%

Secondo le associazioni dei consumatori si rischia un incremento delle imposte sulla casa tra il 30 e il 50%. Le associazioni di categoria sono pronte a «trattare» con l'Agenzia delle Entrate

Gambini, i passaggi principali. Chiave di tutto sarà l'algoritmo che porterà a definire il valore patrimoniale medio di ogni immobile sulla base dei valori di mercato, nonché le nuove rendite catastali. Per rendere il calcolo più equo - che passerà dall'attuale sistema a vani a quello a metro quadrato - si useranno funzioni statistiche che devono tenere di conto ad esempio di tipologia dell'immobile (es. abitazione o fondo commerciale), ubicazione, epoca di costruzione e grado di finitura. «L'Agenzia delle Entrate - spiega Gambini - dovrebbe utiliz-



Giuseppe Gambini, presidente Confedilizia e impiegati del Catasto esaminano planimetrie

zare per i calcoli una serie di immobili campione, ma non dispone di un numero sufficiente di compravendite nelle attuali microzone catastali per poter ottenere funzioni statistiche applicabili a tutti gli immobili». Molto utile potrebbe essere allora il confronto con le Commissioni interassociative tra associazioni di categoria e della proprietà (a Pisa la coordinatrice è l'avvocato Giulia Gambini di Confedilizia) con lo scopo di raccogliere il maggior numero possibile di informazioni in grado di fotografare la realtà pisana. «La Commissione (vedi pezzo a fianco) è composta da numerosi componenti: invitiamo tutti gli associati a portare alle rispettive sigle sindacali copie degli atti no-



Commissioni Ecco i nomi

LA COMMISSIONE

interassociativa provinciale per la revisione del Catasto a Pisa è coordinata dall'avvocato Giulia Gambini (Confedilizia Pisa). Ne fanno parte i rappresentanti di Ance (Jacopo Danielli), Coldiretti (Pierfrancesco Previti), Confedilizia (Giacomo Arrighi), Fiaip e Unione Industriali (Armando Barsotti), Confagricoltura (Luciano Micheletti), Confcommercio e Confartigianato (Franco Beghè). Il compito delle commissioni interassociative è quello di effettuare un monitoraggio sui valori di compravendita e sui canoni di locazione (rilevati nel triennio 2012-2014), dati che saranno poi confrontati con i valori e le rendite elaborati dall'Agenzia delle Entrate fino ad arrivare a stabilire la rendita definitiva che sarà alla base del calcolo delle imposte sugli immobili.

tarili e compravendite per definire valori reali per ciascuna zona. Con questi numeri potremo così trattare con l'Agenzia delle Entrate prima della definizione dell'algoritmo e dell'assegnazione dei valori definitivi. Su questo punto Confedilizia torna a chiedere che vengano tenuti presenti come base anche i valori ricavati dalle aste giudiziarie». La fase conclusiva sarà appunto l'assegnazione, da parte dell'Agenzia delle Entrate, del valore patrimoniale medio per quell'immobile sulla base del valore di mercato e della nuova rendita che - sempre attraverso le funzioni statistiche - sarà ancorata al valore locativo del bene. A conti fatti perché il cerchio si chiuda passeranno non meno di 4-5 anni. Incrociamo le dita.