

Riforma del catasto, un'occasione perduta

Per quanto riguarda poi l'annunciata, e infine rimandata, riforma del catasto, in un paese come l'Italia in cui una percentuale elevatissima della popolazione risulta proprietaria di abitazione, «è la conferma che manca una vera e propria politica fiscale». Questa l'opinione di Giuseppe Mongiello secondo il quale «oggi, i proprietari di case e soprattutto quelli che desiderano acquistare una casa, non sanno ancora quale sarà il carico fiscale effettivo gravante sul proprio investimento».

È una situazione paradossale, perché di fatto da una parte non favorisce certamente nuovi investimenti o spese di manutenzione sul patrimonio immobiliare attualmente detenuto dai proprietari, e dall'altro impedisce investimenti dall'estero volti ad acquisire proprietà in Italia. Nonostante la crisi del mattone, vi sono località rinomate dove gli stranieri non si arrischiano a comperare proprio per la incertezza sul carico fiscale (non è possibile investire dei denari e non sapere nei prossimi 10 anni quanto dovrò pagare di tasse)».

Anche secondo **Giovanni Luca Cezza**, di **Legalitax** la mancata approvazione di una riforma del catasto è la vera occasione mancata di questo provvedimento. «Se leggiamo il testo delle legge delega», spiega il professionista, la riforma del catasto è prevista all'articolo 2, a testimonianza del ruolo centrale che tale provvedimento di riforma aveva in sede di conferimento della delega stessa.

«La legge prevede la modifica delle basi di calcolo della rendita dell'immobile tenendo conto di fattori finora esclusi (posizione, affacci, dimensione reale dell'immobile), con l'effetto di incidere

sul livello di tassazione degli immobili, la qual cosa sta generando dei freni alla relativa attuazione». Ma il problema, sottolinea Cezza, «era già noto in sede di legge delega e per questo era stato introdotto il principio della «invarianza di gettito» nazionale. A parità di gettito per lo stato, qualcuno pagherà più di prima e qualcuno meno. Tenuto conto pertanto del prevedibile effetto perequativo sul prelievo fiscale, la riforma del catasto avrebbe dovuto avere una corsia preferenziale e senza limiti di velocità».

Non la pensano proprio allo stesso modo **Giovanni Bandera**, equity partner di **Pedersoli e Associati** e Tancredi Marino, partner di **Pavia e Ansaldo**, entrambi responsabili dei rispettivi dipartimenti tax. Per il primo, infatti, è vero che la riforma del catasto è un'occasione mancata, «ma piuttosto che fare una riforma parziale e pasticciata che rischiava di tradursi solo in un ulteriore aumento della pressione fiscale su di un settore ancora in crisi come quello immobiliare forse è stato meglio rimandare».

Per il secondo professionista poi la riforma del catasto «è un'operazione molto delicata da un punto di vista dell'equità fiscale e della redistribuzione del reddito e delle risorse. Va ponderata con molta attenzione, per evitare effetti distorsivi sulla ricchezza effettiva dei contribuenti nonché sull'indotto relativo al settore immobiliare (costruzioni, finanza, arredamenti e idraulica)».

Quella del catasto è invece «una tipica storia all'italiana» secondo Giam-piero Guarnerio che spiega come l'imposizione sugli immobili in passato sia sempre stata bassissi-

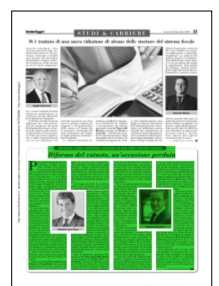
ma in Italia, tranne che sui trasferimenti, dove invece si ha un peso fiscale assai rilevante in termini di aliquota nominale (11% nelle transazioni tra privati su beni non nuovi e salvo agevolazioni).

«Con una sorta di volontà mitigatrice», continua il professionista, «si era stabilito che, pur mantenendo l'aliquota elevata, la base imponibile era forfettizzata al ribasso, stabilendo la regola per cui il valore su cui tassare l'operazione non è quello vero della transazione, ma quello catastale, notoriamente inferiore di 2/3. Ovviamente ciò porta a situazioni discriminanti se i valori catastali più vecchi non vengono aggiornati rispetto alle costruzioni nuove». Riportare i valori catastali più vicini ai valori reali è quindi per Guarnerio «un'operazione sensata, ed è sbagliato non ed è sbagliato non farlo».

Tuttavia occorre rivedere anche le aliquote impositive, sia delle imposte locali, che sui trasferimenti, per evitare un impatto disastroso sul settore, nel quale il peso delle imposte è cresciuto nel frattempo a dismisura. La parità di gettito che la riforma doveva comunque garantire passa per proprio dalla riduzione delle aliquote. Ma chi ha il coraggio di proporre, oggi, la riduzione delle imposte sui trasferimenti dall'11% al 4 o 5% per i trasferimenti normali, e dal 4 all'1,5-2% per i trasferimenti «prima casa»?

Ecco dunque che vi sono ottime ragioni economiche per non portare fino in fondo la riforma, se non si ha anche la capacità politica di rivedere le aliquote di tutte le imposte misurate sui valori catastali», conclude il partner di Roedel.

—© Riproduzione riservata—





Giovanni Bandera