

LA REVISIONE DEI CLASSAMENTI (ex. art 1 c.335-339 L.F. 2005) e LA RIFORMA DEL CATASTO

PREMESSE

La Finanziaria 2005 aveva introdotto importanti e significative norme in termini di perequazione impositiva nel settore immobiliare e questo nuovo strumento consente di applicare una reale equità fiscale, intervenendo in modo mirato e non generalistico.

Scopo della norma è conseguire un miglioramento dell'attuale livello di perequazione impositiva nel settore immobiliare attraverso il recupero di fenomeni di elusione ed evasione fiscale.

La introduzione della I.MU. che prevede la tassazione sulla "prima casa" ripropone in maniera eclatante tale aspetto ed a questo dobbiamo peraltro aggiungere la annunciata **riforma del Catasto** che comporterà la necessità di conoscere in modo completo il patrimonio immobiliare presente su tutto il territorio comunale.

CONTESTO NORMATIVO

I **commi 335-339 della Legge 311 del 31.12.2004 e s.m.i.** hanno messo nella mani dei Comuni strumenti concreti ed efficaci per poter intervenire sulle rendite catastali degli immobili ai fini impositivi. Sino a quel momento i comuni potevano solo segnalare all'Agenzia del Territorio situazioni non coerenti od immobili non dichiarati a catasto.

Grazie a queste norme l'Ente Locale interviene, quindi, a pieno titolo nel processo di individuazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare presente sul proprio territorio.

Adesso la **Riforma del Catasto**, così come annunciata nel Documento Esplicativo della Manovra di Natale 2011 (Legge 214/2011) redatto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, che entrerà in vigore tramite legge delega nella prima parte del 2012, per poi essere applicata nel 2013, stabilisce:

1) la costituzione di un sistema catastale che contempra assieme alla rendita (ovvero il reddito medio ordinariamente ritraibile al netto delle spese di manutenzione e gestione del bene), **il valore patrimoniale del bene**, al fine di assicurare una base imponibile adeguata da utilizzare per le diverse tipologie di tassazione;

2) la rideterminazione della classificazione dei beni immobiliari;

3) il superamento del sistema vigente per categorie e classi in relazione agli immobili ordinari, attraverso un sistema di funzioni statistiche che correlino il valore del bene o il reddito dello stesso alla localizzazione e alle caratteristiche edilizie;

- 4) il superamento, per abitazioni e uffici, del "vano" come unità di misura della consistenza a fini fiscali, sostituendolo con la "superficie" espressa in metri quadrati;
- 5) la riqualificazione dei metodi di stima diretta per gli immobili speciali".

E' lo stesso M.E.F. che, sulla base dello studio della A.d.T. "Gli immobili in Italia nel 2011", asserisce come "...le attuali rendite catastali, su cui si basa in larga parte la tassazione immobiliare, non sono più congrue rispetto ai valori di mercato" ed inoltre afferma che "il sistema catastale è inadeguato perché la suddivisione in categorie e classi è ferma al periodo di "costruzione" del catasto urbano e, quindi, il **classamento** (la classificazione dell'immobile in una categoria e in una classe di valore) è rimasto quello delineato dall'originario impianto normativo del catasto e gli unici aggiornamenti sono riconducibili a comunicazioni effettuate dai soggetti interessati, in occasione di attività di ristrutturazioni e variazioni edilizie."

Questo stato di fatto ha determinato ulteriori **iniquità** all'interno dei singoli Comuni.

Ad esempio, abitazioni classate come "popolari" lo sono rimaste nel tempo, anche se oggi, pur essendo ubicate in zone centrali, il loro valore è di fatto più elevato di edifici di "civile abitazione" ubicati in zone semicentrali o, addirittura, periferiche.

Quindi, spiega la nota del Ministero, *per favorire una maggiore **equità** nella determinazione delle basi imponibili catastali e conseguire una perequazione effettiva tra i diversi territori urbani è necessaria una riforma del sistema estimativo del catasto edilizio urbano.*

L'ANALISI PRELIMINARE PER LA REVISIONE DEL CLASSAMENTO

In questo contesto è significativo allora sottolineare come la **analisi preliminare per la revisione dei classamenti** che Infotirrena in questi anni ha elaborato e consegnato a molte Amministrazioni Locali assume un ruolo ancora più importante e determinante per la politica tributaria da parte di ogni Ente Locale.

L'attività proposta riguarda l'analisi della situazione immobiliare risultante dagli archivi catastali, le valutazioni e le comparazioni economiche fra valori catastali e valori di mercato acquisibili dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Questo per consentire alla Amministrazione di operare le scelte opportune in merito alle richieste di adeguamento delle rendite da proporre all'Agenzia del Territorio e/o di richiedere gli aggiornamenti delle stesse ai titolari delle singole unità immobiliari che presentano situazioni di classamento anomalo.

ANALISI DELLA SITUAZIONE ESISTENTE – al fine di poter conoscere e valutare la reale situazione esistente presso il Comune, viene quindi effettuato il servizio di analisi delle unità immobiliari presenti sul territorio, per evidenziare tutte le posizioni

potenzialmente anomale che presentano valori di mercato significativamente rilevanti rispetto ai valori catastali, ed al fine di supportare l'organizzazione delle fasi successive.

La fase prevede:

- > **l'acquisizione dell'archivio catastale ed assegnazione delle microzone di appartenenza;**
- > **la valorizzazione delle rendite ed il confronto fra questi valori e quelli risultanti all' O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare);**
- > **l'evidenziazione di tutte le posizioni potenzialmente anomale;**
- > **individuazione delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale e loro pertinenze;**
- > **proiezioni in merito alla quantificazione del potenziale gettito IMU 2012.**

Lo studio presenta risultati:

- ↪ di tipo statistico sull'intero territorio comunale, per microzona, per categoria catastale, per verificare la possibile applicazione del comma 335 (*anche se di competenza dell'Agenzia del Territorio*) e dei commi 336÷339;
- ↪ di tipo analitico dove vengono evidenziate tutte le Unità Immobiliari che prospettano situazioni anomale che dovranno essere oggetto di verifica puntuale
- ↪ di tipo tributario riferiti all'I.MU. (Imposta Municipale), dove vengono proposte le simulazioni di gettito che le attività descritte possono generare.

ARCHIVI NECESSARI ALL'ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO

- Selezione catastale completa del Catasto fabbricati al 31.12.2011
- Selezione catastale completa del Catasto terreni al 31.12.2011
- Anagrafe della popolazione residente con codici fiscali, codici di famiglia e relazioni di parentela
- Versamenti ordinari I.C.I. di competenza 2007;
- Valori da Osservatorio del Mercato immobiliare