

LA QUESTIONE CATASTO

FABIO GHISELLI

Superati i giorni di maggiore concitazione, cerchiamo di svolgere a "mente fredda" alcune considerazioni sulla "questione catasto", posto che non è sempre facile capire certe dinamiche politiche, come quelle che hanno spinto le forze di centro destra a

votare, in Commissione Finanze della Camera, contro il disegno di legge delega fiscale approvato dal Governo nell'ottobre scorso.

L'oggetto della discordia è l'art. 6, che delega il Governo a modificare il sistema di rilevazione catastale al fine di modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze dei terreni e dei fabbricati. Strumenti che dovrebbero attribuire a ciascuna unità immobiliare, oltre alla rendita catastale determinata secondo la normativa attualmente vigente, anche il relativo valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base ai valori, rivedibili, espressi dal mercato.

Premesso che la delega appare piuttosto indeterminata - il che, probabilmente, ha generato ambiguità e sospetti - non paragonabile al testo più circostanziato e preciso di riforma contenuto nella L. 11.3.2014, n. 23 (predisposta dal Governo Renzi), ciò non di meno mantiene inalterata la sua valenza e la sua opportunità tecnica.

Non possiamo dimenticare che le attuali rendite catastali sono fondate su valori del 1989-1990 per i fabbricati e del 1978 per i terreni, aggiornati da inefficienti moltiplicatori; sono da due a tre volte inferiori alla redditività effettiva riscontrabile sul mercato; la differenza tra valori catastali e quelli reali è mediamente pari a 2 volte, che sale a 4 o 5 per gli immobili dei centri storici e scende a 1 per quelli nuovi, con differenze di valore che premiano i possessori di immobili di maggiore pregio; non è nemmeno omogenea, né tra Comuni né all'interno dello stesso territorio comunale, a causa di diversi processi di sviluppo e non uniformi localizzazioni di servizi e infrastrutture pubbliche.

Questo insieme di condizioni genera effetti negativi in termini di equità orizzontale e verticale e sperequazioni tra i diversi proprietari immobiliari. Ragione per cui, dopo i numerosi tentativi andati a vuoto negli ultimi trent'anni, una seria riforma del catasto sarebbe auspicabile.

L'altra questione rilevante è rappresentata dalle possibili conseguenze sul livello di tassazione.

Nel testo approvato dal Governo, ci sono due limiti: il primo risiede nella indisponibilità dei nuovi valori fino al 31.12.2025; il secondo nel divieto di utilizzare i nuovi valori per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui determinazione si fonda sulle risultanze catastali né, in ogni caso, ai fini fiscali in generale.

Soprattutto quest'ultimo vincolo non è di poco conto. Ma è evidente che trattandosi di una legge ordinaria, nulla vieta al Parlamento che verrà di approvare una norma che attribuisca rilevanza fiscale ai nuovi valori patrimoniali degli immobili, anche prima del 1° gennaio 2026 che, a parità di aliquote, potrebbe generare un incremento selezionato della tassazione, ma anche una selezionata riduzione. Di fronte a una tale evenienza, è chiaro che quanto affermato dal premier Draghi nella conferenza stampa di presentazione della legge delega, secondo cui "nessuno pagherà di più e nessuno pagherà di meno", e che si deve escludere qualunque obiettivo di tassare la prima casa, non può che avere una valenza circoscritta al presente o all'immediato futuro.

Del resto, ci chiediamo, che cosa servirebbe avere dati aggiornati se poi non si possono utilizzare?

La domanda appare legittima, anche alla luce dell'informatica che la Sottosegretaria al MEF, M.C. Guerra ha rivolto ai membri della Commissione Finanze della Camera sulla tenuta del Governo, in caso di mancata approvazione dell'articolo 6.

In realtà sembra che la valenza della suddetta riforma sia da collegare alla Raccomandazione del Consiglio Ue del 9.7.2019 (COM 2019 512 final) di riformare i valori catastali non aggiornati (contenuta all'interno delle raccomandazioni e dei pareri sulle politiche economiche, occupazionali e di bilancio, rivolte agli stati membri per il 2019), e all'impegno preso dal Governo in sede di stesura del PNRR.

In ogni caso giova osservare che gli effetti sul gettito fiscale di una riforma del sistema estimativo dei fabbricati non dipendono dalle scelte tecniche sulle modalità di determinazione di valori e rendite, bensì dalle scelte di politica tributaria. Scelte che saranno nella disponibilità del nuovo Parlamento, e del nuovo Governo che esprimerà la prossima maggioranza, nell'ambito del potere legislativo attribuito dalla Costituzione.

Per scongiurare il sospetto o la paura dell'irreparabile - l'aumento della tassazione - ben avrebbe potuto la Commissione Finanze, o il Parlamento con un atto di indirizzo, indurre il Governo a inserire nel testo del disegno di legge anche la delega per la riforma della tassazione immobiliare. Invece il tema - così come quello del catasto - non ha trovato posto nel "Documento conoscitivo" delle Commissioni Finanze e Tesoro di Camera e Senato, approvato il 30 giugno scorso a conclusione dell'indagine sulla riforma del sistema tributario.

Non vi può essere dubbio che una simile riforma, che dovrebbe riguardare anche l'imposizione locale, sarebbe essenziale per mettere ordine in un sistema impositivo frastagliato e privo di logica riequilibratrice ed economica, e che oggi contiene imposte patrimoniali esose mascherate da imposte d'atto (ad es. l'imposta di registro sui trasferimenti). Lo scopo dovrebbe essere quello di costruire una "giusta imposta" su manifestazioni di ricchezza che esprimono una significativa capacità contributiva, con opportune esenzioni di valore, con il fine di non tartassare i proprietari degli immobili, di non penalizzare il mercato e di contribuire allo sviluppo.

Se così fosse stato, nulla avrebbe vietato, seppur con i limiti sopra rappresentati in ordine alla successione delle leggi nel tempo, di legare in scindibilmente l'entrata in vigore della revisione del catasto alla riforma della tassazione sugli stessi immobili. Forse, per raggiungere un risultato maggiormente condiviso, apprezzabile e tranquillizzante, sarebbero state necessarie una visione più lungimirante, di sistema, un pizzico in più di buona volontà e una migliore tecnica comunicativa.