

## LE IDEE

# LA RIFORMA DEL CATASTO E L'EQUILIBRIO DEL SISTEMA TRIBUTARIO

FABIO GHISELLI

Nella conferenza stampa di presentazione della Nota di aggiornamento al documento di economia e finanza 2021, il presidente del consiglio Mario Draghi ha annunciato che nell'agenda di governo rientrerà anche la riforma del catasto, nonostante il tema non abbia 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.

Per scongiurare il timore molto diffuso che questa riforma possa produrre un pesante incremento della tassazione immobiliare, Draghi ha affermato che «nessuno pagherà di più e nessuno pagherà di meno», oltre a ribadire che è da escludere qualunque obiettivo di tassare la prima casa.

Affrontiamo le due questioni rilevanti, l'importanza della riforma e le conseguenze sul livello di tassazione. 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, dovremmo tutti sperare nel successo dell'iniziativa.

Quanto allo strumento da utilizzare - la legge delega - il Governo dovrebbe fare attenzione, perché quanto più è generale e lascia ampia facoltà di legiferare con i decreti delegati, tanto più elevato è il rischio di incorrere nella sua illegittimità per violazione dell'articolo 76 della Costituzione che impone l'indicazione di principi e criteri direttivi specifici, e tanto inferiore è il controllo esercitabile dal Parlamento.

Dall'altro lato, una delega specifica richiede una preventiva fase di studio nella quale

dovrebbero essere attivate le categorie professionali che operano sul mercato immobiliare, a garanzia della tecnicità della riforma. Approccio che sembra incompatibile con i tempi ristretti che si è dato il Governo.

L'unica speranza è che questa fase possa realizzarsi per la redazione dei provvedimenti attuativi e che la legge delega assuma alcuni principi essenziali contenuti nella precedente legge 23/2014.

L'altra questione rilevante è rappresentata dalle conseguenze sul livello di tassazione. In prima battuta, l'affermazione di Draghi per cui «nessuno pagherà di più e nessuno di meno» è rassicurante e tecnicamente realizzabile. Basterebbe inserire una «clausola di salvaguardia» che consenta di liquidare l'imposta secondo le rendite e i valori attualmente vi-

genti, congelando sine die gli effetti della revisione.

In realtà, una riforma come quella del catasto non dovrebbe contenere il principio del tutto inopportuno e inconferente dell'invarianza di gettito delle singole imposte. Considerate le numerose sperequazioni e iniquità che caratterizzano l'attuale sistema, sarebbe viceversa auspicabile che, nel breve-medio periodo, l'imposizione subisse un riequilibrio tra i diversi proprietari delle differenti tipologie di immobili, perché lo scopo finale di una riforma di sistema, che tutti auspicano, dovrebbe mirare a risolvere con decisione proprio queste distorsioni. Ma questo obiettivo non può fondarsi su aprioristici quanto inconsistenti dimezzamenti di aliquote, i cui effetti redistributivi sarebbero inadeguati oltreché scomposti.

Più opportunamente, la riforma del catasto dovrebbe rappresentare la base, e al tempo stesso l'occasione, per avviare una profonda revisione dell'imposizione immobiliare, compreso quella locale, che contiene imposte patrimoniali esose mascherate da imposte d'atto (ad es. l'imposta di registro sui trasferimenti). La discussione non può concentrarsi sul tassare o no la prima casa, ma sull'applicare una «giusta imposta» su manifestazioni di ricchezza che esprimono una significativa capacità contributiva. Con il fine di non penalizzare il mercato e di contribuire allo sviluppo.

Considerato che il potere di stabilire i principi e criteri direttivi di una qualunque riforma appartiene al Parlamento e non al Governo, un generalizzato inasprimento impositivo potrebbe essere tranquillamente evitato imponendo che l'entrata in vigore della revisione del catasto avvenga contemporaneamente a quella essenziale della tassazione sugli stessi immobili, da realizzarsi entro un ragionevole arco temporale. Sarebbe anche una buona occasione per indurre il legislatore ad occuparsi di un tema così importante per l'equilibrio dell'intero sistema tributario. —



## MET-LIFE

MEDICAL DIVISION

DISTRIBUTORE  
AUTORIZZATO &  
CENTRO ASSISTENZA

**stryker**

METTI IL TUO



AL SICURO

PROTEGGITI CON  
LIFEPAK CR2

DEFIBRILLATORE  
UFFICIALE MET-LIFE



0432 655292

Via Cussignacco 78/41 Pradamano, Udine