

ULTIMO COMMA

# Nuovi estimi catastali con un colpo di spugna ai luoghi comuni

di **Marco Simonotti**

**S**ul tema dell'imposizione immobiliare in Italia perdurano alcuni luoghi comuni, tra i quali quelli più recenti si riferiscono alla preannunciata revisione o riforma degli estimi.

Prima dell'urto delle recenti normative fiscali, si riteneva che la revisione avrebbe richiesto da 4 a 5 anni. All'inizio di questo secolo negli ambienti bene informati vigeva l'assunto per il quale questo arco di tempo vanificava la stessa revisione, per il fatto che la durata media dei governi in carica oscillava tra uno e due anni e in questi passaggi una revisione

già avviata avrebbe potuto essere interrotta rendendo inutile ogni sforzo intrapreso. Si consideri che l'ultima (e unica) revisione delle tariffe degli immobili urbani del 1990 ha richiesto circa 2 anni con lo strascico di un contenzioso durato circa otto anni.

La tariffa di estimo si basa sul reddito medio e non sul reddito effettivo di un dato immobile. Il calcolo della tariffa è svolto infatti su un immobile (detto "immobile tipo") considerato rappresentativo di una certa categoria di immobili, alla quale si ritiene appartenere anche quello considerato. Il luogo comune risiede nel fatto che il reddito dell'immobile tipo è un red-

dito che per definizione sta tra il minimo e il massimo reddito di immobili che, seppure della stessa categoria, presentano una redditività diversa l'uno dall'altro. Posta la tariffa eguale al reddito medio, ne consegue che gli immobili con un reddito reale maggiore della tariffa sono oggettivamente avvantaggiati ai fini dell'imposta mentre quelli con un reddito minore sono svantaggiati.

Si ritiene che il ricorso al reddito medio sia una necessità scaturita dall'impossibilità di stimare singolarmente i 30 milioni circa di immobili a destinazione residenziale del nostro paese. Si tratta di un luogo comune senza un fonamen-

to: già il Catasto borbonico del 1741 stimava singolarmente le proprietà (dette fuochi) e i Catasti moderni stimano separatamente il reddito di ogni singolo immobile, uno per uno, anche nel caso di grandi metropoli. Sarebbe difficile fare comprendere a questi contribuenti di dovere pagare un'imposta su un reddito medio astratto anziché sul reddito effettivo del proprio immobile.

Nell'ultima revisione degli estimi il reddito dell'immobile tipo è stato calcolato moltiplicando il suo valore patrimoniale per un saggio di redditività unico per tutto il paese. L'estrazione della tariffa dal valore patrimoniale è contemplata nella

legge costitutiva del Catasto urbano limitatamente agli immobili per i quali la locazione non esiste o ha carattere eccezionale. Questa pratica invece è stata estesa a tutti gli immobili, anche a quelli affittati a canone libero, contribuendo a generare il contenzioso di cui si è detto e a dare luogo a giudizi di illegittimità. La legge costitutiva stabilisce che il reddito si accerta re-

digendo un bilancio tra il reddito lordo e le spese escluse quelle relative alle imposte.

Più di recente un altro luogo comune riguarda il cosiddetto "passaggio al metro quadro" con il quale la superficie catastale di un'abitazione sarà espressa in metri quadrati, ispirandosi al calcolo della superficie commerciale riportata nei contratti immobiliari. La superficie commerciale è la somma della superficie principale e delle superfici secondarie (balconi, terrazze, ecc.) dell'immobile, queste ultime considerate solitamente in ragione del loro apporto al valore dell'immobile. Secondo il regolamento cata-

stale, le superfici secondarie dell'alloggio si stimano in una percentuale fissa per tutte le categorie di abitazioni e per tutto il territorio nazionale. Per il regolamento, un balcone incide nella stessa misura in periferia e al centro, nel distretto degli affari e nelle località turistiche, per una piccola mensola e per

un balcone monumentale.

Un nascente luogo comune, infine, si riferisce all'uso di un algoritmo in grado di tenere conto nella stima del prezzo degli immobili di un grande numero di caratteristiche che lo influenzano. Queste caratteristiche saranno tradotte in una serie di coefficienti da applicare ai valori medi calcolati per metro quadro. Nella revisione, l'algoritmo diverrà una formula matematica per stimare il valore patrimoniale e in tal modo consentirà di verificare la formulazione prescelta e di con-

frontarla con quelle dei Catasti degli altri paesi e soprattutto con gli standard catastali internazionali. Verifica che oggi non è possibile compiere per il procedimento di calcolo arbitrario dell'attuale tariffa di estimo. Il compito dell'algoritmo si presenta particolarmente arduo dovendo fronteggiare gli effetti distortivi indotti dai redditi medi forfettari, dagli immobili tipo, dall'incidenza dei balconi e dai saggi fissi.

Un luogo comune non è necessariamente una convinzione omogenea nella pubblica opinione e nemmeno si mantiene stabile nel tempo: la preannunciata revisione degli estimi dovrebbe per primo azzerare insieme ai costi questi luoghi comuni.

*Ordinario di Estimo  
all'Università di Palermo*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IMMOBILI E TASSE

Tempo per la revisione, reddito, «passaggio» ai metri quadrati: è lunga la serie di convinzioni da azzerare

