

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

02 Ott 2021

Riforma del catasto: una sfida da affrontare

di Vincenzo Vecchio – Mario Fiamigi

La storia del catasto italiano, per limitarci al periodo che va dall'Unità ad oggi, è stato costellato da varie norme che hanno tentato di ordinare la tassazione del settore immobiliare **spesso iniqua e sperequata** sia per la tipologia di immobili che territorialmente. La norma per eccellenza che avvia questo tentativo è la legge 1° marzo 1886 numero 3682 sulla sperequazione fondiaria. Si susseguono da allora molte leggi e regolamenti sino alla legge 1° ottobre 1969, numero 679, che introduce il “tipo mappale”.

Il nuovo criterio di calcolo

Quella catastale è ormai una storia ultra centenaria che richiede una riflessione profonda: conservare norme ormai datate è **iniquo soprattutto per la piccola proprietà immobiliare** che è frutto del lavoro e del risparmio delle famiglie. Pensare che norme prodotte per un paese ancora non industrializzato siano adatte alla nuova era che stiamo vivendo è anti storico. **La revisione delle rendite catastali**, che dovrebbe far parte della legge delega di riforma fiscale in procinto di approdare nelle prossime ore in Consiglio dei ministri, sembra prevedere un nuovo criterio di calcolo in base ai metri quadrati e non più ai vani.

No ad un aumento della pressione fiscale

Un passaggio decisivo, secondo alcune forze politiche, per equiparare il valore catastale ai prezzi di mercato e quindi rendere il sistema più equo e solidale. In apparenza si tratta quindi di una necessaria trasformazione che non potrebbe non essere condivisa. Ma l'apparenza **può non corrispondere alla realtà**, e la realtà significa un aumento anche del 40% della pressione fiscale sugli immobili, con pesantissime conseguenze sul patrimonio delle **famiglie che sarebbero soffocate dagli aumenti di Imu, Irpef e tasse sui trasferimenti immobiliari**. Non vogliamo pensare che il Governo possa solo immaginare di varare una stangata fiscale in un momento così drammatico su un bene che è già stato vampirizzato dopo la crisi del 2011 (il prelievo locale è passato dai 9 miliardi dell'Ici ai 23 dell'Imu) e che comunque sconta una pressione fiscale (2,4% del Pil) leggermente superiore alla media europea.

La proposta Appc

Opporsi all'aumento della imposizione fiscale non significa però negare la necessità di razionalizzare un sistema obsoleto e incongruo che provoca inaccettabili disuguaglianze. La strada per Appc è una sola: **riforma e contestuale riduzione delle aliquote in modo che si possa coniugare equità e moderazione fiscale** eliminando l'ingiusto gap tra investimento mobiliare e immobiliare equiparando la tassazione sulle case all'imposta di bollo sugli investimenti (una differenza sul valore reale del bene che arriva sino al 300%). **Se si avvia un confronto serio e rispettoso dei ruoli** diretto a razionalizzare la tassazione riducendone l'onere complessivo e promuovendo una riforma perequativa nel rispetto dei principi costituzionali non può che interessare chi difende i diritti della piccola proprietà.