

**SEMINARIO DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE
PER I MAGISTRATI DELLE COMMISSIONI TRIBUTARIE DELLE REGIONI
PIEMONTE E VALLE D'AOSTA**

*«Dialoghi di diritto tributario tra attualità e prospettive»
«Verso un Nuovo Catasto»*

La revisione del Catasto Fabbricati

Relatore: Dott. Ing. Giovanni Giuseppe Galletto

LA LEGGE DELEGA

- La revisione del sistema estimativo del Catasto dei Fabbricati è prevista nell'articolo 2 della Legge Delega 11 marzo 2014, n. 23, recante «disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita».
- Dall'entrata in vigore della Legge Delega sono previsti 12 mesi per la redazione ed emanazione, da parte del Governo, dei Decreti Legislativi attuativi (art. 1, comma 1).
- Il primo di questi decreti, quello relativo alle Commissioni Censuarie, ha terminato l'iter parlamentare ed è in via di emanazione.

LA LEGGE DELEGA

- Entro l'11 marzo 2015, dovrà essere emanato il Decreto Legislativo concernente la revisione del sistema estimativo del Catasto dei Fabbricati (art. 2, comma 1).
- Per rispettare tale scadenza, permettendo l'esame e la discussione del testo secondo il consueto iter parlamentare, è stato redatto un primo schema di decreto.
- Sono stati effettuati incontri di approfondimento e confronto con:
 - ANCI
 - Associazioni di Categoria
 - Ordini Professionali

LA LEGGE DELEGA: contenuti del processo attuativo

Il comma 3 dell'articolo 2 della Legge Delega contiene elementi sull'*iter* processuale della riforma, gli attori e, in parte, i ruoli degli stessi.

- ❑ Un principio cardine è la collaborazione tra l'Agenzia e i Comuni, «*con particolare riferimento alla raccolta e allo scambio delle informazioni necessarie all'elaborazione dei valori patrimoniali e delle rendite*», da attuarsi mediante piani operativi, concordati tra Enti locali e Agenzia, per stabilire modalità e tempi certi (**comma 3, lett. b**);
- ❑ L'Agenzia deve garantire, a livello nazionale, «*l'uniformità e la qualità dei processi e il loro coordinamento e monitoraggio, nonché la coerenza dei valori e dei redditi rispetto ai dati di mercato nei rispettivi ambiti territoriali*» (**comma 3, lett. d**);

LA LEGGE DELEGA: contenuti del processo attuativo

Ulteriore aspetto attuativo:

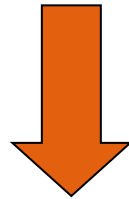
- ❑ l'Agenzia, mediante apposite convenzioni, può avvalersi delle rilevazioni di tecnici indicati dagli ordini e dai collegi professionali, nonché può utilizzare dati e informazioni sugli immobili posseduti, forniti direttamente dai contribuenti (**comma 3, lett. c**);

LA LEGGE DELEGA: I CONTENUTI TECNICI

Obiettivo della riforma:

«revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale, attribuendo a ciascuna unità immobiliare il relativo valore patrimoniale e la rendita,».

Passaggio da un sistema di redditi a classi e tariffe d'estimo



ad un sistema riferito ai valori di mercato patrimoniali e reddituali, riscontrati nell'epoca censuaria di riferimento

LA LEGGE DELEGA: I CONTENUTI TECNICI

La revisione del sistema estimativo dei fabbricati va effettuata in base ai seguenti criteri direttivi:

- ❑ definendo gli ambiti territoriali di riferimento (**comma 1, lett. d**);
- ❑ operando con riferimento ai rispettivi valori normali (*da intendersi come valori ordinari di lungo periodo*), approssimati dai valori medi ordinari, espressi dal mercato nel triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del decreto legislativo (**comma 1, lett. f**);
- ❑ rideterminando le definizioni delle destinazioni d'uso catastali, distinguendole in ordinarie e speciali (**comma 1, lett. g**);

LA LEGGE DELEGA: I CONTENUTI TECNICI

SEGMENTAZIONE TERRITORIALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Articolazione del territorio in uno o più ambiti territoriali, in relazione alle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento, alle quali correlare ciascuna unità immobiliare.

A tal fine saranno utilizzate le zone di rilevazione delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**zone OMI**), o **loro aggregazioni** appartenenti anche a Comuni diversi.



Esempio di zonizzazione OMI di un comune

LA LEGGE DELEGA: I CONTENUTI TECNICI

Utilizzazione di «metodologie statistiche riconosciute a livello scientifico» (**Art. 2, comma 2**)

e, al contempo,

garanzia di *comprensibilità sociale* del nuovo sistema, in un'ottica di trasparenza e con fini deflattivi del contenzioso

LA LEGGE DELEGA: I CONTENUTI TECNICI

PROCESSO ESTIMATIVO per le unità immobiliari a destinazione ORDINARIA

Valori patrimoniali (e rendite) delle unità immobiliari determinati sulla base:

1. della **superficie** in m² per la misura della consistenza (unica per tutte le categorie);
2. delle **caratteristiche posizionali** ed **edilizie**, desumibili anche dal **fabbricato** in cui sono ubicate;
3. di **funzioni statistiche** di stima che esprimono la relazione tra il valore patrimoniale (o la rendita) e le caratteristiche posizionali ed edilizie dei beni.

Laddove non sia possibile definire le funzioni statistiche di cui al punto 3:

- ✓ il valore patrimoniale è determinato mediante stima diretta, con applicazione di metodi standardizzati;
- ✓ la rendita è determinata mediante applicazione al valore patrimoniale di un opportuno saggio di redditività media.

LA LEGGE DELEGA: I CONTENUTI TECNICI

SUPERFICIE delle unità immobiliari ordinarie

La *superficie catastale* è desunta dalle planimetrie depositate in catasto mediante applicazione di criteri di calcolo mutuati, in larga misura, da quelli riportati nell'Allegato C al D.P.R. n.138 del 1998 (articolazione degli spazi interni costituenti ciascuna unità immobiliare secondo le diverse destinazioni funzionali – principali, accessorie e pertinenziali – che contribuiscono al computo della superficie complessiva in ragione di specifici "pesi" mercantili, i cosiddetti coefficienti di ragguaglio delle superfici accessorie e pertinenziali, dipendenti anche dalla categoria catastale attribuita all'unità immobiliare).

L'unica modifica, non marginale, ai criteri di calcolo già definiti nel citato Allegato C, riguarda i locali a destinazione commerciale (attuale categoria C/1 e futura categoria O/7) per i quali verrebbe superata la distinzione tra le superfici principali (comutate nella loro interezza) e quelle accessorie dirette - i cosiddetti retronegozi (attualmente comutate al 50% e in sede di riforma da computarsi per intero).


Per le unità prive di planimetria o con planimetria non idonea al calcolo, si farà riferimento ad una "*superficie convenzionale*" desunta dall'attuale consistenza catastale, mediante l'applicazione di opportuni parametri di conversione.

LA LEGGE DELEGA: I CONTENUTI TECNICI

Per le unità immobiliari speciali si procede:

- sulla base di procedimenti di stima diretta con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale.
- qualora non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato, viene utilizzato il criterio del costo, per gli immobili a carattere prevalentemente strumentale o il criterio reddituale per gli immobili per i quali la redditività costituisce l'aspetto prevalente.

(comma 1, lett. h, n. 2).



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare italiano è costituito da:

- oltre 60 milioni di unità ordinarie,
- circa 1 milione e 700 mila unità speciali.

UNITÀ IMMOBILIARI INTERESSATE ALLA RIFORMA

ca. 62 milioni di unità immobiliari

(97,1%)

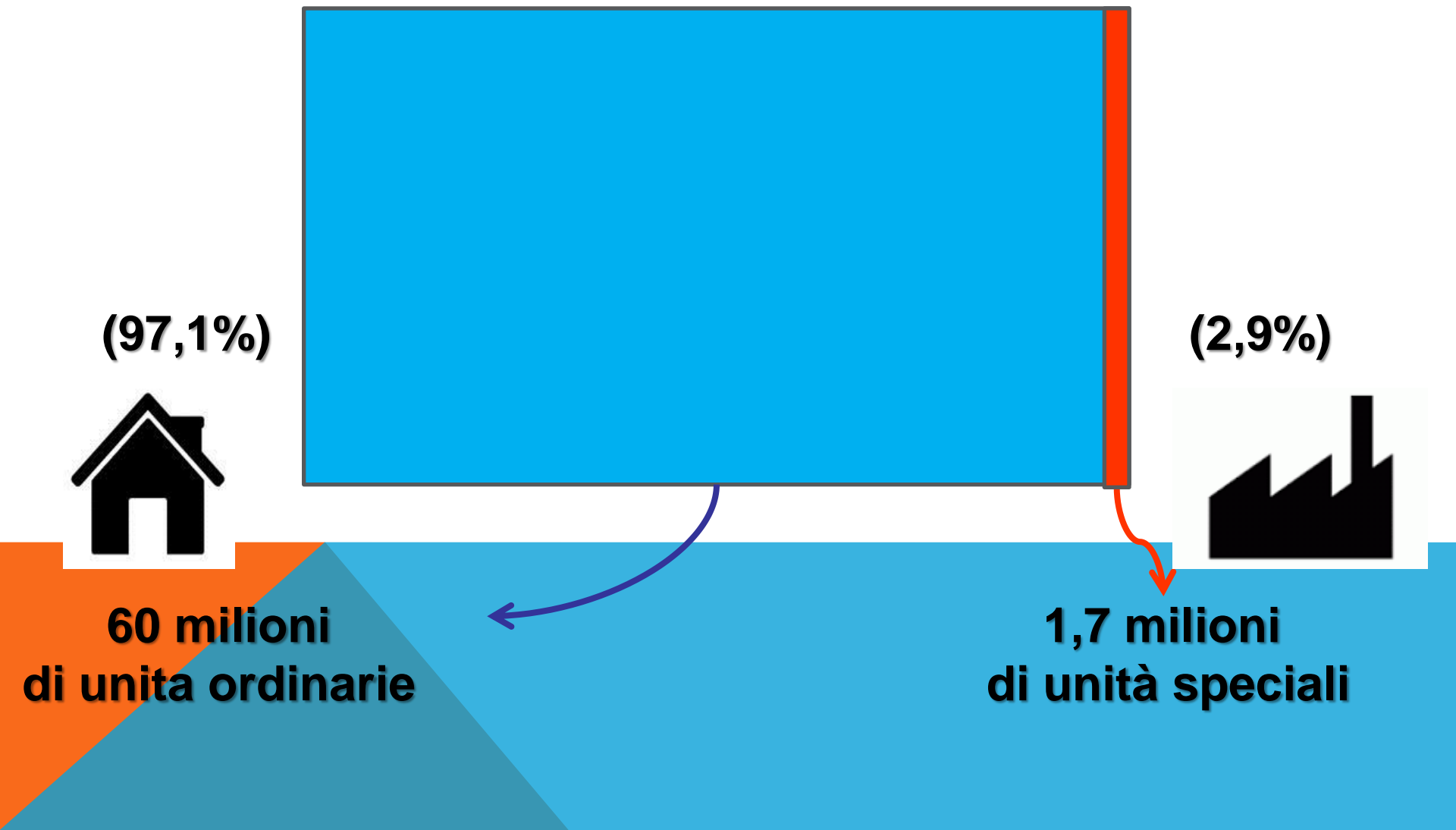


60 milioni
di unità ordinarie

(2,9%)

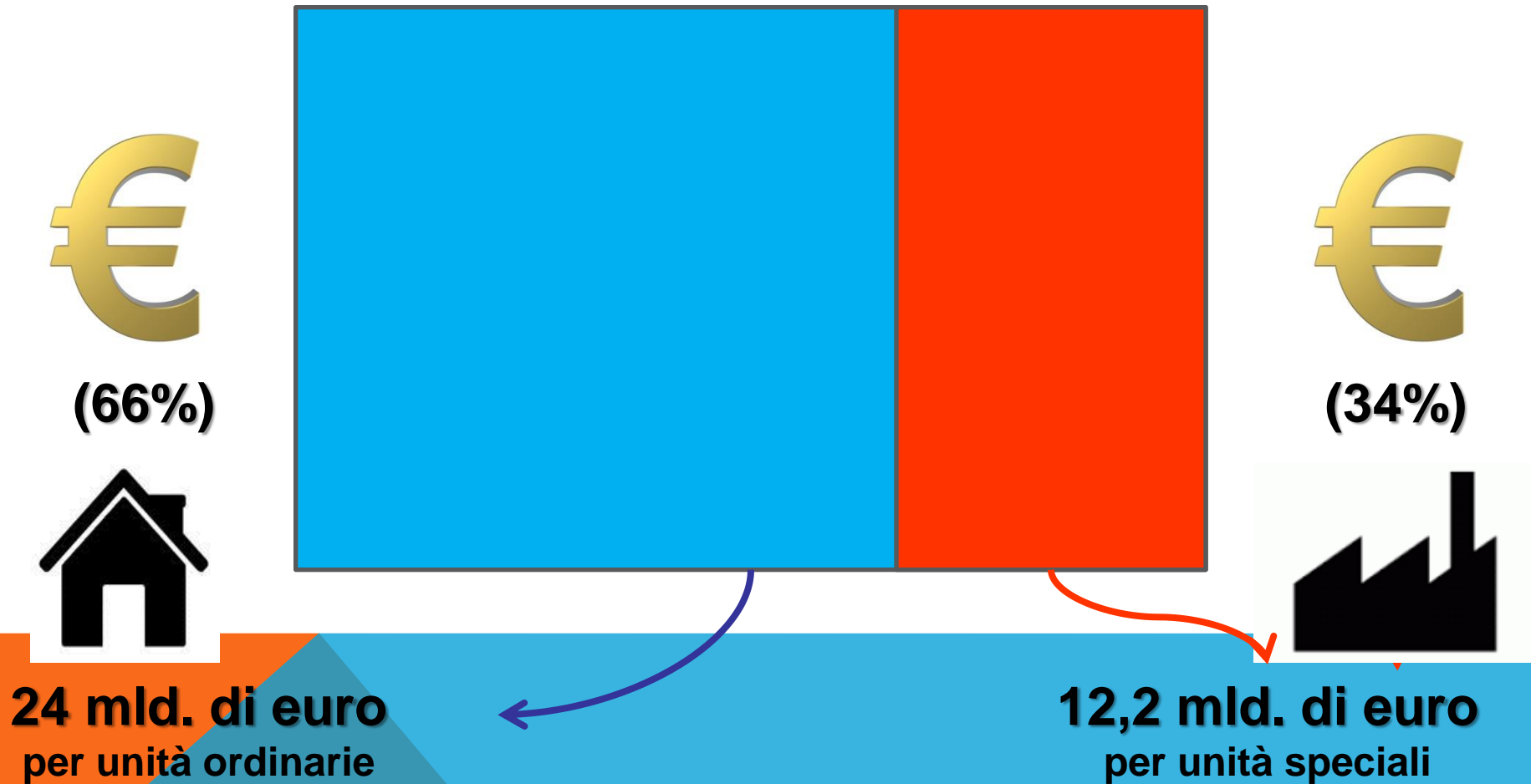


1,7 milioni
di unità speciali



Rendite attribuite

Rendite attribuite per oltre 36 miliardi di euro



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

