

Nuovo catasto, così le rendite seguiranno i valori di mercato. Cambiano le accise: costeranno di più le sigarette di fascia bassa

ROMA Ci vorranno alcuni anni per completare la riforma del catasto. Ieri il governo ha fatto un primo passo, preliminare, approvando in via definitiva il decreto legislativo che fissa la composizione delle commissioni censuarie chiamate a contribuire a questa riforma, e in particolare a validare le cosiddette funzioni statistiche: ossia gli algoritmi che fisseranno i nuovi valori al posto delle attuali rendite.

ASSETTO ANTICO

L'obiettivo è superare un assetto che risale nelle sue linee fondamentali addirittura a prima della seconda guerra mondiale. L'ultima revisione sistematica delle rendite è stata invece portata a termine negli anni Ottanta. Considerato che gli immobili censiti nel nostro Paese sono oltre sessanta milioni, si capisce perché le stime degli stessi tecnici indichino in cinque anni un arco temporale ragionevole per definire nei dettagli la riforma.

Naturalmente i proprietari-contribuenti si chiedono soprattutto quali saranno le conseguenze della futura riforma sui livelli della tassazione. Su questo punto il testo della delega dà una risposta inevitabilmente molto generale, prevedendo l'invarianza di gettito per le singole imposte il cui calcolo dipende dai valori patrimoniali e dalle rendite, da quelle sui trasferimenti fino all'Imu. Questo non vuol dire però che la situazione resterà invariata per i singoli contribuenti: in altre parole qualcuno guadagnerà e qualcuno perderà.

Attualmente le rendite catastali, che permettono attraverso opportuni moltiplicatori di determinare la base imponibile dei tributi, sono generalmente slegate dai valori di mercato, riflettendo invece classificazioni e caratteristiche che risalgono al passato poi ampiamente superate dai fatti: viene spesso citato l'esempio delle abitazioni nelle zone centrali delle città a suo tempo classificate come popolari per la mancanza del bagno e poi trasformate in prestigiose residenze di lusso. Presumibilmente in queste situazioni il prelievo è destinato ad aumentare, mentre potrebbe ridursi per le abitazioni di nuova costruzione nei quartieri semiperiferici.

IL TRIENNIO PRECEDENTE

La delega prevede un ancoraggio ai valori medi di mercato registrati nel triennio precedente alla valutazione: ciò non vuol dire che gli attuali valori debbano raggiungere i livelli di mercato (oggi in media superiori di quattro volte), ma questi ultimi fungeranno da parametri. Un algoritmo li metterà poi in relazione alle caratteristiche del singolo edificio (anno di costruzione, stato di manutenzione, tipo di riscaldamento e così via) e alla zona in cui si trova.

Il decreto approvato ieri stabilisce intanto composizione e funzioni delle nuove commissioni censuarie: ne faranno parte rappresentanti dell'amministrazione finanziaria e dei Comuni, magistrati, professionisti, docenti, con uno spazio anche per le indicazioni delle associazioni del settore immobiliare. Un passaggio salutato con soddisfazione da Confedilizia, che con il presidente Sforza Fogliani apprezza in particolare le modifiche apportate al decreto in Parlamento.

Il Consiglio dei ministri ieri ha approvato anche un altro decreto attuativo della delega, quello che si occupa del riordino del sistema delle accise dei tabacchi. In particolare viene elevata l'accisa minima: il risultato sarà un aumento di prezzo per le sigarette di fascia bassa, con maggiori introiti per lo Stato pari a circa 200 milioni. Sale poi l'accisa per il tabacco tranciato fino da arrotolare. Viene anche disciplinato il trattamento fiscale delle sigarette elettroniche, che saranno tassate la metà di quelle tradizionali.