



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

La riforma del catasto

La Legge 11/03/2014, n° 23, (in G.U. n. 59 del 12 marzo 2014) – legge delega a norma degli articoli 76 e 77 della Costituzione – ha demandato al Governo di adottare, entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore (cioè dal 27 marzo 2014) decreti legislativi in materia di revisione del sistema fiscale, nel rispetto dei principi di cui agli artt. 3 e 53 della Costituzione.

L'art. 2 della richiamata Legge 23/2014, prevede la delega al Governo ad attuare una revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto fabbricati, in tutto il territorio nazionale attribuendo a ciascuna unità immobiliare, il relativo valore patrimoniale e la rendita, applicando, in particolare, per le unità immobiliari urbane censite nel catasto dei fabbricati, una serie di principi e criteri direttivi elencati in quattro commi, a loro volta seguiti da ulteriori sottocommi.

Il primo Decreto Legislativo che si attende a brevissimo, riguarderà le Commissioni censuarie. Anche la Confappi è chiamata a dire la sua sulla Riforma, mediante l'indicazione di esperti di statistica e di econometria in punto di commissioni censuarie (cfr. articolo 2, comma tre, lettera a, Legge 23/2014).

Le nuove categorie catastali. L'articolo 2, comma 1, lettera h) prevede la modifica delle categorie catastali secondo la seguente divisione: immobili a destinazione ordinaria; immobili a destinazione speciale; immobili a destinazione particolare e categorie catastali fittizie, alle quali non è associabile alcuna rendita catastale.

Gli immobili a destinazione ordinaria, corrispondono alle attuali categorie catastali da A1 ad A11 (esemplificativamente: abitazioni di tipo signorile, di tipo civile, di tipo economico etc); alle attuali categorie catastali da B1 a B8 (esemplificativamente: collegi e convitti, educantati, ricoveri, case di cura, prigioni, uffici pubblici etc); alle attuali categorie catastali da C1 a C7 (esemplificativamente: negozi e botteghe, magazzini e locali deposito, laboratori, autorimesse e boxes etc.).

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Costituiscono immobili a destinazione speciale le attuali categorie catastali da D1 a D12 (esemplificativamente: opifici, alberghi, pensioni e residence, con fini di lucro; teatri e cinematografi, sale per concerti e spettacoli, arene, discoteche e parco giochi, case di cura e ospedali con fine pubblico etc.).

Costituiscono immobili a destinazione particolare, le attuali categorie catastali da E1 a E9 (esemplificativamente: stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi e aerei, impianti di risalita, cioè funivie o sciovie, ponti comunali etc.).

Costituiscono invece categorie catastali fittizie o entità urbane di tipo F, (cioè immobili ai quali non è associabile alcuna rendita catastale), gli immobili classificati con la attuale categoria catastale da F1 a F6 (es. aree urbane, unità collabenti, cioè fabbricati diroccati, pericolanti, in disuso, ruderi, unità in corso di costruzione etc.).

Il valore patrimoniale e di mercato dei beni.

Per le unità immobiliari a destinazione ordinaria¹, cioè per i fabbricati classificati attualmente nei gruppi A, B e C, la revisione della disciplina del sistema estimativo, tiene conto del metro quadro come unità di consistenza, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare e utilizza funzioni statistiche idonee a esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale anche all'interno di uno stesso comune.

¹ Di sicuro interesse ci sembra la revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati che, secondo i principi dettati dalla legge delega, deve essere determinato partendo dal valore di mercato al metroquadrato per la tipologia immobiliare relativa, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare.

Poi si determina una serie di coefficienti in successione: le scale, l'anno di costruzione, il piano, l'esposizione, il riscontro d'aria, l'affaccio, l'ascensore (se presente), il riscaldamento centrale o autonomo, lo stato di manutenzione.

In base a tali coefficienti verrà determinato un algoritmo che, applicato al valore al metro di partenza, lo rettifica.

Il risultato deve essere moltiplicato per i metri quadrati della casa, così da ottenere il valore patrimoniale catastale.

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Per le unità immobiliari a destinazione speciale invece, cioè per i fabbricati classificati attualmente nel gruppo catastale D, le rendite sono determinate mediante un processo estimativo che opera sulla base di procedimenti di stima diretta con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione.

Qualora non si possa fare riferimento ai valori di mercato, si attingerà alternativamente: al criterio del costo, per i fabbricati a carattere prevalentemente strumentale; al criterio reddituale, per i fabbricati per i quali la redditività costituisce l'aspetto prevalente.

La nuova rendita catastale. La nuova rendita catastale partirà dai valori locativi annui, al metroquadro, reperibili come dati dell'OMI, (cioè l'osservatorio sul mercato immobiliare dell'ex territorio), cui si applicherà una riduzione derivante dalle spese di manutenzione straordinaria, amministrazione, assicurazioni, adeguamenti tecnici di legge, ecc.

Il valore annuo al metroquadro deve essere poi moltiplicato per la superficie e il risultato darà luogo alla nuova rendita catastale.

Federalismo catastale. La revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto fabbricati, ha previsto il coinvolgimento dei Comuni, nonché delle unioni o delle associazioni degli stessi, sul cui territorio sono ubicati gli immobili (articolo 2, comma 1, lettera a e ss, della Legge 23/2014).

La partecipazione di questi enti locali, che sono interessati anche alla tassazione degli immobili ancora non censiti (cosiddetti fabbricati fantasma), dovrà assicurare il coordinamento con il processo di attivazione delle funzioni catastali decentrate.

Va da sé che tali enti opereranno congiuntamente con la Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio.

I fabbricati storico-artistici. Per i fabbricati storici o artistici ex D.Lgs. 42/2004, sono previste adeguate riduzioni sia del valore patrimoniale ordinario, sia della rendita media ordinaria (articolo 2, comma 1, lettera m, Legge 23/2014).

Tali riduzioni dovranno tenere conto dei gravosi oneri di manutenzione e conservazione, compreso il restauro, nonché della complessità dei vincoli e della particolare circolazione giuridica dei fabbricati stessi.

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Le commissioni censuarie. L'art. 2, comma tre, della Legge 23/2014, ha previsto anche la emanazione di un provvedimento legislativo, volto a ridefinire le competenze e il funzionamento sia delle commissioni censuarie provinciali, sia della commissione censuaria centrale.

Tale provvedimento, che avrà cura di prevedere altresì la validazione delle funzioni statistiche e le procedure deflattive del contenzioso, dovrà modificare la composizione di dette commissioni assicurando comunque la presenza di: rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate / Territorio; rappresentante: degli enti locali, i cui criteri di nomina saranno fissati di intesa con la conferenza Stato/Città e Autonomie locali; professionisti tecnici e docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano rurale; esperti di statistica di econometria anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare (tra cui anche la Confappi); magistrati appartenenti alle giurisdizioni ordinarie (ad esempio Giudici del Tribunale), e amministrativa (Giudici del TAR e del Consiglio di Stato); rappresentanti delle Province Autonome di Trento e Bolzano per le commissioni censuarie provinciali di Trento e di Bolzano.

Avv. Matteo Rezzonico
Presidente Commissione Legale
FNA-CONFAPPI

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it