

APPUNTO SUL RICLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE DI RENDITA CATASTALE PER IMMOBILI URBANI.

Occorre premettere che gli immobili sono catastalmente suddivisi in 6 gruppi: A, abitazioni, B, edifici collettivi, C, negozi e magazzini etc. All'interno di ciascun gruppo vi sono suddivisioni chiamate classi: A1 abitazioni signorili, A2, abitazioni civili etc.

Occorre ancora ricordare che le rendite catastali non rispecchiano oggi effettivamente il reddito reale degli immobili, così come erano state invece concepite al momento della prima legge catastale e della riforma del 1949, a mente della quale la stessa rendita era calcolata sulla base del valore locatizio di mercato, diminuito delle spese espressamente contemplate. Quale reddito cumulato con gli altri essa subisce solo una rivalutazione del 5% del tutto inadeguata a rappresentare la potenzialità reddituale.

Anche sotto il profilo patrimoniale, sia pure moltiplicata per il fattore 160, come previsto ai fini IMU, essa restituisce un valore lontanissimo da quello di mercato, anche secondo i parametri OMI.

Quindi, oggi esse indicano solo un valore fittizio che ha solo la funzione di paragonare tra loro i diversi immobili e quindi creando una sorta di graduazione reciproca tra essi. Una sorta di grande gioco del monopoli.

Il valore catastale, viceversa, così come quello a fini tributari, è dato dalla applicazione di coefficienti di moltiplicazione alla rendita catastale che ai fini di calcolo del patrimonio o di imposizione per le varie imposte: registro, IMU, Irpef etc. come sopra accennato. Va da sé che la rendita catastale, come moltiplicando, incide sul prodotto, ma in realtà la variazione dell'imponibile fiscale è determinata dalla decisione, del tutto discrezionale, circa il coefficiente moltiplicatore.

Questa funzione puramente comparativa è stata corroborata dalla legge finanziaria del 2005 (n. 311/2004, art. 1, commi 335 e 336), la quale ha previsto la possibilità per i Comuni di collaborare con l'Agenzia del Territorio per rivedere il classamento degli immobili. Vale a dire, la legge ha voluto adeguare la forma del diritto alla realtà economica, attribuendo categorie e classi adeguate, ma senza incidere sui criteri di attribuzione della rendita catastale base. Infatti il comma 335 si riferisce espressamente alla: *“revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato ... e il corrispondente valore medio catastale ... si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali ...”*. In sostanza, una operazione esclusivamente comparatistica e perequativa a dati generali invariati.

In particolare, con il comma 335 i Comuni potevano chiedere all'Agenzia di rivedere il classamento e la rendita catastale degli immobili ubicati in zone che presentano un significativo scostamento fra valore medio di mercato e quello medio catastale; con il comma 336, invece, i Comuni che riscontrano incoerenze tra lo stato di fatto degli immobili e quanto censito in Catasto potevano chiedere ai proprietari la presentazione di atti di aggiornamento catastale oppure procedere d'ufficio.

La disposizione tendeva a colmare un reale scostamento tra l'attribuzione della categoria (A1, A2 etc.) e all'interno della categoria tra classi (da 1 a n variabili in ogni comune) dovuta ai miglioramenti intervenuti nel corso degli anni sostanzialmente derivanti da interventi del comune sotto il profilo urbanistico e dei servizi (riqualificazione delle zone e quartieri, costruzione di metropolitane, istituzione di servizi etc.) comma 335, o degli stessi proprietario (ristrutturazioni migliorie) comma 336.

La comparazione tra l'accatastamento in essere e la realtà economica e urbanistica delle varie zone catastale, ha condotto alla riattribuzione di:

- Nuova categoria: in particolare sono state interessate le abitazioni del gruppo A e precisamente: A1, abitazioni signorili; A2 abitazioni civili; A3, abitazioni economiche; A4 abitazioni popolari. A5 abitazioni ultrapopolari.

- All'interno della categoria, i parametri individuati dalla legge catastale, relativi alla tipologia reale degli immobili e al loro contesto socio urbanistico, hanno condotto all'innalzamento della classe, che è variabile per altro da comune a comune.

Di fatto l'operazione ha riguardato soprattutto le grandi città, ove sussiste una zonizzazione di centro storico, zona centerle, semicentrale, periferica che non corrispondeva più alla vecchia zonizzazione.

La *ratio legis* era corretta, basti pensare che abitazioni ancora accatastate come ultrapopolari (con rendite di pochi euro e coefficienti bassissimi) erano anche quelle di cornice al centro storico di Roma (Piazza Navona, piazza di Spagna etc.) con valori di mercato attuali oscillanti intorno ai 20.000 euro a mq.

Limitando un esame alle sole grandi città, il report della Agenzia Entrate del 18 giugno 2015 ha evidenziato quanto segue.

Il riclassamento degli immobili di Roma Capitale ha portato alla revisione delle rendite catastali di 175 mila immobili ubicati in 17 zone situate prevalentemente nel centro: Aventino, Trastevere, Centro Storico, Borgo, Prati, Flaminio 1, XX Settembre, Monti, San Saba, Testaccio, Gianicolo, Delle Vittorie-Trionfale, Flaminio 2, Parioli, Salario Trieste, Esquilino e Ville dell'Appia.

Grazie a questa operazione sono sostanzialmente scomparse le abitazioni classificate come ultrapopolari (A/5) e si sono fortemente ridotte le abitazioni di tipo popolare (A/4) ed economico (A/3), ancora presenti in diverse zone del Centro, portando ad un incremento complessivo della rendita catastale di oltre 123 milioni di euro. Gli aumenti per ogni singolo immobile oscillano dal 10/20% al 60% per le zone più pregiate ove alcuni immobili erano ancora in categoria A5 o A4 e sono stati innalzati di una o due categorie.

Soprattutto gli aumenti hanno operato attraverso l'attribuzione della classe all'interno delle categorie prendendo in considerazione le variazioni urbanistiche intervenute nel corso degli anni (ad esempio: costruzione della metropolitana, riqualificazione del quartiere, fenomeni di mercato autonomi, quali l'input turistico o la semplice considerazione di quartieri "bene", lo stanziamento alla moda di comunità straniere etc.). Tutti parametri contemplati dalle procedure di cui al D.P.R 11 dicembre 1949, n. 1142, per l'attribuzione delle classi.

A Milano 4 sono state le zone interessate: Manzoni - Montenapoleone - Venezia, Duomo - Brera - Torino - S. Ambrogio, Venezia - Monforte - Majno e Sempione - V. Monti - M. Pagano.

A circa 30 mila immobili è stata attribuita una nuova rendita catastale, con un incremento complessivo di circa 44 milioni di euro,

La procedura di revisione parziale del classamento, relativa al comma 335 (migliorie dovuti a interventi urbanistici), è stata attivata complessivamente da 17 Comuni ed ha portato ad un incremento di rendita catastale pari a circa 183 milioni di euro.

Nel triennio 2005-2007 il Comune di Genova ha inviato circa 80.000 avvisi bonari ai proprietari di immobili che sono stati considerati da regolarizzare. Ciò ha comportato un incremento delle unità censite nella categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) rispetto alla precedente categoria A4 (popolare), coinvolgendo circa 7.000 abitazioni, con un conseguente calo delle abitazioni di tipo popolare (A/4) e ultrapopolare (A/5). Nello stesso periodo il Comune di Roma si è attivato incrementando le abitazioni civili (circa 30.000 le abitazioni interessate) e riducendo di 20.000 unità quelle popolari. Anche le attività svolte

dal Comune di Torino hanno portato ad un incremento delle abitazioni censite nelle categorie A/3 e soprattutto A/2, per un totale di circa 4.000 unità. La procedura di revisione puntuale del classamento, relativa al comma 336 (migliorie apportate dai privati), è stata attivata complessivamente da 1.300 Comuni ed ha portato ad un incremento di rendita catastale pari a circa 181 milioni di euro.

In conclusione, la modifica degli estimi catastali è già stata pesantemente attuata nel periodo 2005 (entrata in vigore della legge) e 2015 (all'esito dei calcoli di riclassamento), dando per altro luogo a uno sterminato contenzioso tributario conclusosi con l'orientamento definitivo della Cassazione circa la correttezza della operazione, salvi i casi particolari di carenza o perplessità della istruttoria e della motivazione.

In effetti occorre ammettere che il mutamento del contesto urbanistico e socio economico aveva determinato una situazione di enorme sperequazione e di sostanziale irrealtà del rapporto tra rendite catastali dei singoli immobili e il loro reale valore reddituale, e quindi il venire meno della funzione fondamentale della rendita catastale di confronto tra gli immobili.

Il meccanismo individuato dalla legge finanziaria del 2005 ha però sortito i suoi effetti, poiché di fatti tutti i grandi comuni che riscontravano la sperequazione sul loro territorio hanno attivato le procedure e, allo stato attuale, assestati i principi generali del contenzioso tributario di Cassazione, si può affermare che, salvi casi sporadici, oggi le rendite catastali rispecchino effettivamente la proporzione valoriale tra i diversi immobili.

Ne consegue che una riforma generalizzata degli estimi catastali che coinvolga la riattribuzione della rendita, allo stato, non sia per nulla necessaria, anzi funga solo da pretesto per un aumento generalizzato dell'imponibile fiscale.

E' appena il caso di osservare che l'esasperazione della progressività nella imposizione immobiliare che costituisce il retroterra culturale di questa forma di patrimoniale, è in realtà già garantita dalla inclusione del valore fiscale degli immobili nell'imponibile Irpef (salvo la c.d. prima casa).

Si deve aggiungere circa la inopportunità della iniziativa per gli effetti collaterali, oltre che sul mercato immobiliare e sul valore del patrimonio anche sulle famiglie meno abbienti. Infatti, un aumento delle rendite catastali avrebbe una influenza esiziale sul calcolo dell'ISEE per quelle famiglie che, pur non particolarmente abbienti, risultano proprietarie di immobili o terreni inutilizzati nei paesi e cittadine d'origine.

Una soluzione compromissoria potrebbe essere la rivisitazione esclusivamente dei parametri di rivalutazione della rendita ai vari fini, con una diversa distribuzione del carico fiscale, ad invarianza di gettito, sulle diverse categorie (A1 etc.) e magari una diversa modulazione dei coefficienti che tenga conto della produzione di reddito anche se virtuale (come ad es. le case a disposizione, cioè le seconde case) assoggettandole inoltre a cedolare secca del 10/15% (come già oggi le abitazioni locate che scontano la cedolare secca al 21%) e non aggiungendole alla base imponibile IRPEF.