



Roma li 11/01/2016

OGGETTO: Riforma del Catasto Fabbricati

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 59 del 12 marzo 2014 della legge sulla delega fiscale (legge n. 23 dell'11 marzo 2014), la riforma del Catasto Digitale Fabbricati è iniziata ufficialmente.

Il nuovo catasto si pone in particolare l'obiettivo di adeguare i valori catastali a valori più aderenti alla realtà. La legge trova spunto in epoche non recenti di sviluppo del mercato immobiliare, probabilmente sulla convinzione politica di un aumento senza fine del valore degli immobili, e del progressivo utilizzo delle rendite catastali per una più facile determinazione, a vari scopi, di una base imponibile a scarsa possibilità di evasione trattandosi di beni immobili registrati facilmente individuabili.

Gli elementi cardine della riforma sono:

1. Rendita catastale

La rendita catastale nel Nuovo Catasto sarà calcolata a partire dal dato del valore di locazione annuo espresso al metro quadrato, dato fornito periodicamente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Questo dato, moltiplicato per la superficie dell'unità immobiliare e corretto da un coefficiente che tiene conto delle spese di manutenzione, e delle disposizioni di legge per adeguamenti tecnici, assicurazioni, ecc. fornirà la nuova rendita catastale.

2. Valore patrimoniale degli immobili

Il valore patrimoniale dell'immobile a fini fiscali sarà agganciato al valore reale di mercato. L'algoritmo di determinazione del valore patrimoniale partirà dal dato base del valore medio di mercato al metro quadrato modificato attraverso una serie di coefficienti quali, ad esempio, l'affaccio, la presenza di riscaldamento centralizzato o autonomo, l'anno di costruzione, presenza o assenza dell'ascensore, ecc. Il dato così ottenuto, moltiplicato per la superficie dell'unità immobiliare, fornirà il nuovo valore patrimoniale.

Gli immobili saranno riclassificati sulla base della «destinazione d'uso». Le categorie A-B-C-D-E-F scompariranno e saranno ridotte a due: O (destinazione abitazione) e S (destinazione speciale). Probabilmente anche una terza categoria I, (attuale F), senza rendita (D.M. n. 28/1998).

Secondo la norma, la riforma dovrebbe avvenire ad invarianza del gettito tributario, il che sembra utopico in quanto modificando radicalmente i criteri di determinazione dei valori catastali imponibili, e portando i valori fiscali più vicini ai reali, sembra inevitabile un processo di lievitazione

dal 1947

Consulenza Manageriale
Advisory Finanziaria
Controllo di Gestione
Consulenza Amministrativa
Organizzazione Aziendale
Valutazioni e Perizie

Contabilità e Bilancio
Controllo Legale dei Conti
Revisione e Certificazione
Consulenza Tributaria e Iva
Commerciale - del Lavoro
Servizi Telematici

Via Benedetto Croce 6 - 00142 Roma
Tel +39 (06) 5423 96
Cell +39 (377) 7075 698
Fax +39 (06) 5423 9631
www.studiotrementozzi.com | trementozzi@uni.net
P.IVA 06148070581



dell'imposizione tributaria sugli immobili. Se aumenta la rendita aumenta in maniera conseguente anche il gettito a meno che non diminuiscano le aliquote; con l'aumento delle rendite catastali aumenta anche il reddito ISEE, parametro fondamentale per l'accesso delle famiglie ai servizi come l'asilo nido e le mense scolastiche e per il pagamento delle tasse universitarie.

L'Agenzia delle Entrate prevede che il nuovo catasto entri a regime in 5 anni. Il campionamento degli immobili è iniziato a luglio 2015. Da novembre 2015 sono disponibili in catasto le misure degli immobili in mq. lordi e netti, ed entro la metà del 2018 saranno messe a punto le funzioni statistiche per determinare la nuova base imponibile a dicembre 2019.

Primo effetto immediato: MQ PER TASSA RIFIUTI

L'aggiornamento in catasto della superficie utile ai fini della determinazione della base imponibile TARI sollecita ciascun proprietario a verificare la coerenza delle superfici già in possesso dell'Ente Gestore, con quelle risultanti in catasto volendo ricordare che i termini di prescrizione per il recupero mediante accertamento di somme pregresse sono di cinque anni.

Visure catastali

Nelle visure catastali delle unità immobiliari censite nelle categorie dei gruppi A, B e C, l'Agenzia delle Entrate oltre ai dati identificativi dell'immobile (sezione urbana, foglio, particella, subalterno, Comune) e ai dati di classamento (zona censuaria ed eventuale micro zona, categoria catastale, classe, consistenza, rendita), riporta ora la superficie catastale commerciale lorda, determinata con i criteri di cui sotto, ed a fini TARI la superficie catastale netta che non tiene conto delle aree scoperte, delle superfici di balconi, terrazzi e altre aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti con l'abitazione.

Individuazione e calcolo della superficie catastale

La superficie catastale (metri quadri catastali) è determinata in base alle specifiche dell'allegato C del DPR 138/1998. Tra le disposizioni contenute si rileva che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, con altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale mentre quella delle pertinenze (cantine, soffitte o simili) viene computata nella misura del 50% se comunicanti e del 25% se non comunicanti;
- la superficie di balconi e terrazze viene ponderata in base alla superficie degli stessi ed al fatto di essere uniti o meno al fabbricato principale utilizzando una percentuale del 30% per balconi comunicanti (15% per quelli non comunicanti) se di superficie inferiore a 26 metri quadrati per passare al 10% per balconi comunicanti (5% per balconi non comunicanti) se di superficie superiore;
- la superficie dell'area scoperta viene conteggiata nella misura del 10% nel limite della superficie del fabbricato stesso e l'eccedenza viene computata con una percentuale del 2%;
- criteri differenti del computo delle aree esterne vengono utilizzati per le unità mono familiari.

I diversi utilizzi della superficie catastale al lordo o al netto delle aree scoperte ai fini della tassazione legata agli immobili

La superficie catastale, **al lordo delle aree scoperte**, è il punto di partenza per la determinazione del "valore normale" di cui all'art. 1 comma 307 della L. 296/2006 e successivo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 (*la vendita di un immobile al di sotto del valore normale*



può essere oggetto di accertamento di maggior valore, se soggetta ad imposta di registro, ex art. 52 del DPR 131/86 mentre rappresenta una presunzione semplice ai fini di un futuro accertamento sia per le imposte dirette (art. 39 del DPR 600/73) che IVA (art. 54 del DPR 633/72)).

La superficie catastale al lordo delle aree scoperte è assimilata alla superficie commerciale dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed utilizzata per le transazioni commerciali.

Nel caso in cui il possessore dell'immobile rilevi incongruenza fra il dato inserito in visura e quello in suo possesso, dovrà attivare la procedura Docfa, per aggiornare i dati catastali inserendo le variazioni nella planimetria.

La superficie catastale, **al netto delle aree scoperte**, è utilizzata per il calcolo della superficie utile ai fini **TARI - TASSA RIFIUTI**. Infatti il comma 645 dell'art. 1 della L. 147/2013, istitutiva della nuova tassa rifiuti, stabilisce che occorre utilizzare la superficie calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti, dato **diverso** dalla superficie catastale.

La superficie catastale non deve invece essere confusa con la **superficie utile**, lorda o netta, utilizzata per la **determinazione del valore locativo**. Infatti tale misura potrà essere al netto delle murature esterne ed al lordo delle pareti divisorie (superficie utile lorda per le locazioni commerciali) oppure al netto di queste ultime (superficie utile netta per le locazioni a canone concordato).

Redditometro

Non è da escludere un effetto sul **Redditometro** (che misura la coerenza fra guadagni e spese dei contribuenti): i dati relativi agli immobili sono fra quelli che l'amministrazione finanziaria "conosce" e quindi può prendere come riferimento, grazie all'Anagrafe Tributaria. Quindi anche l'informazione sui metri quadri potrebbe avere una valenza sul fronte Redditometro.

StudioTrementozzi