

FISCO

Immobili. La macchina delle Entrate sta già lavorando al prossimo decreto dopo quello sulle commissioni censuarie

Riforma del catasto a corto di dati

In 5mila Comuni meno di 100 compravendite in tre anni: cambiano le microzone

Saverio Fossati

Il crollo del mercato immobiliare impone una revisione in corsa del sistema di calcolo delle future rendite: a oggi mancano spesso i dati necessari alle elaborazioni statistiche.

Ieri, al convegno svoltosi a Milano nell'ambito di Urbanpromo 2014 sulla riforma degli estimi, il vicedirettore delle Entrate, Gabriella Alemanno, ha illustrato come la struttura dell'ex Territorio stia andando avanti: «Abbiamo costituito un gruppo di lavoro che a breve ultimerà la bozza del decreto legislativo sulla riforma del sistema estimativo, che l'autorità politica porterà poi avanti. Ma vogliamo garantire la "comprensibilità sociale" dell'operazione, con la massima trasparenza e collaborazione con professioni e operatori». Le risorse, tuttavia, restano un problema da definire. A margine del

convegno, Gabriella Alemanno ha spiegato che, riguardo alle convenzioni con gli ordini professionali per il necessario supporto «non so se saranno gratuite. La questione risorse è allo studio di un gruppo di lavoro specifico». Sono comunque già stati stanziati 205 milioni per i prossimi cinque anni.

A segnalare il problema maggiore è stato Arturo Angelini, della direzione del catasto: «Ci sono quasi 5mila Comuni dove, nell'ultimo triennio, sono state effettuate meno di cento compravendite. Su questa base mancano le grandi quantità di dati che sono il presupposto per un serio approccio statistico. E se è un problema per le unità a destinazione ordinaria, figuriamoci per quelle speciali!». La soluzione è quella di allargare gli ambiti territoriali: «Delle attuali 30mila microzone alcune migliaia verranno accorpate, in modo da ave-

re dati a sufficienza» ha detto Gianni Guerrieri, il coordinatore del gruppo che sta lavorando al prossimo decreto legislativo (l'unico approvato, per ora, è quello sulle commissioni censuarie, peraltro prodromico a tutto il resto). Anche perché l'alternativa sarebbe fare stime puntuali «Che con 63 milioni di unità immobiliari è piuttosto difficile».

Sulla validità del metodo statistico ha espresso forti dubbi Antonio Anzani, presidente di Aspesi (promotori immobiliari), citando una serie di casi di immobili a prezzo reale zero o quasi ma con valore catastale elevato. «Ma la riforma non potrà tenere conto degli infiniti casi singoli - ha replicato Guerrieri -. Altrimenti non la faremo mai. Si tratta di ridurre il valore di dispersione tra valori di mercato e catastali, attualmente fermi a 41, almeno a 25, rimuovendo almeno in parte le iniquità».

Altro tema caldo quello dei rap-

porti con i Comuni: «Senza una collaborazione, forte, costante e fedele non si riuscirà a correre - dice Guerrieri -; da loro devono arrivare informazioni indispensabili». Sempre i Comuni sono poi stati citati come destinatari finali dell'obbligo di invarianza di gettito: per Guerrieri «i conti si potranno fare solo a fine riforma» e il direttore delle Entrate, Rossella Orlandi, ospite ieri di Skytg24 Economia, ha confermato che l'invarianza «si otterrà con una rimodulazione delle aliquote che però saranno frutto di scelte politiche che competono agli enti locali». Mentre a margine del convegno il presidente di Assoedilizia, Achille Colombo Clerici, ha motivato il suo scetticismo: «Per esempio, risulta assai arduo poter verificare l'incidenza del continuo processo di riqualificazione edilizia, che dà luogo a un ovvio incremento del gettito per via dell'automatismo dell'aggiornamento catastale».

Il funzionamento delle commissioni censuarie nel primo decreto legislativo

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE «LOCALI»

La composizione

Tra i membri delle commissioni censuarie locali (il presidente è nominato dal presidente del Tribunale locale) è prevista la presenza di: due tra quelli designati dall'agenzia delle Entrate; uno tra quelli designati dall'Anci; tra quelli designati dal Prefetto, due su indicazione degli Ordini e Collegi professionali e uno su indicazione e delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare; per le Commissioni censuarie provinciali di Trento e Bolzano, un rappresentante delle due Province autonome



LA «CENTRALE»

Membri e presidente

La commissione censuaria centrale è composta da 25 componenti effettivi e 21 supplenti. Si articola in tre sezioni (il numero è modificabile con decreto dell'Economia), di cui una competente in materia di catasto terreni e due competenti in materia di catasto urbano. È presieduta da un magistrato ordinario o amministrativo con qualifica non inferiore a magistrato di cassazione o equiparata, nominato da un Dpr previa deliberazione del Consiglio dei ministri su proposta del ministro dell'Economia



LE NOMINE

Alle commissioni locali

Entro 60 giorni dalla richiesta del direttore regionale delle Entrate, l'Anci, il prefetto e la stessa Agenzia comunicano le rispettive designazioni al presidente del Tribunale, che entro 30 giorni sceglie i componenti; il direttore regionale provvede, con decreto, alla nomina
Alla commissione centrale
 Entro 90 giorni dalla richiesta del direttore delle Entrate, l'Agenzia stessa, l'Anci e il Csm comunicano le rispettive designazioni al ministro dell'Economia che nomina con proprio decreto i componenti effettivi e supplenti



LE COMPETENZE

Le attività

In tema di competenze, le commissioni censuarie dovranno validare anche le previste funzioni statistiche (che vanno a sostituire gli attuali quadri tariffari). Come fatto innovativo rispetto al passato prossimo, ma che richiama il passato remoto (formazione del catasto edilizio urbano), sono state introdotte procedure deflative del contenzioso catastale: l'articolo 2, comma 3, lettera a) della delega fiscale prevede particolari e appropriate misure di tutela anticipata del contribuente sull'attribuzione delle nuove rendite

INVARIANZA DI GETTITO
 Orlandi: la responsabilità di garantire che non ci siano aumenti d'imposta graverà in massima parte sui municipi