



Servizio Lavoro, Coesione, Territorio

IPOTESI RIFORMA DEL CATASTO LE SIMULAZIONI A cura della UIL Servizio Lavoro, Coesione e Territorio

Torna nell'agenda politica la riforma del catasto. Una riforma fortemente richiesta dall'Europa già qualche anno fa e bloccata dall'allora Governo Renzi.

Molti governi hanno da anni tentato invano di attuare la riforma del catasto per raggiungere maggiore equità fiscale in Italia.

L'ultima riforma del catasto è datata 1989, tra il 1996 e il 1997 le rendite catastali sono state alzate del 5%. A partire dal 2005, i Comuni possono chiedere all'Agenzia il "riclassamento" di singoli immobili o di intere aree.

Adesso rispunta, tra le righe, della Legge delega di riforma del sistema fiscale e oggi come allora le indicazioni sono che i vani catastali lasceranno lo spazio ai metri quadrati.

Il valore di reddito potrebbe essere affiancato da quello medio di mercato, le molte categorie catastali potrebbero essere drasticamente semplificate, fino al punto di cancellare la separazione tra case popolari e di lusso con "immobili ordinari" e immobili speciali".

E l'impatto non riguarderà solo le tasse che gravano sulla casa (IMU, Imposte ipocatastali, imposta di registro ecc.), ma anche sull'ISEE l'indicatore che consente di ottenere agevolazioni e sconti (dalle bollette alle rette per i servizi quali asili, mense, RSA ecc.), con la conseguenza di un aumento delle rette o di un'uscita dalla protezione sociale.

Ma come sarà lo scenario?

La UIL Servizio Lavoro, Coesione e Territorio ha elaborato delle simulazioni prendendo in considerazione i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) sulle compravendite degli immobili aggiornati al secondo semestre del 2020 di un appartamento ubicato in zona semi centrale, mettendo a raffronto tali dati con le rendite catastali medie attuali (A/2 e A/3), nelle Città capoluogo di Regione.

L'elaborazione ha poi riguardato gli effetti sull'IMU sulle seconde case e l'impatto sull'ISEE di una prima casa.

Dall'elaborazione emerge che a livello nazionale con i nuovi valori catastali mediamente le rendite aumenteranno del 128,3% con punte del 189% a Trento, 183% a Roma, 164% a Palermo, 155% a Venezia, 123% a Milano.

L'impatto dei nuovi valori sull'IMU sulle seconde case vede un aumento medio a livello nazionale di 1.150 euro passando dagli attuali 896 euro a 2.046 euro.

A Roma il rincaro dell'IMU sarà di 3.648 euro passando dagli attuali 1.992 euro a 5.640 euro; a Venezia l'aumento sarà di 2.341 euro; a Milano di 2.260 euro.

Mentre una prima casa ai fini del calcolo dell'ISEE aumenterà mediamente di 75 mila euro con punte di 213 mila euro a Roma, di 142 mila euro a Milano e Venezia, 99 mila euro a Trento, 76 mila euro a Palermo.

Per Ivana Veronese – Segretaria Confederale UIL la riforma sarebbe necessaria per riportare equità nella tassazione sul mattone.

Una riforma attesa da più di 30 anni, dato che l'ultima revisione degli estimi catastali è datata 1989, partendo da una revisione dei valori catastali vecchi, iniqui e che non corrispondono al reale valore degli immobili, eliminando i paradossi attuali per cui case di pregio nei centri storici hanno rendite catastali basse, mentre immobili situati in periferia e costruiti più recentemente hanno rendite catastali alte.

Prestando, però, molta attenzione - conclude Ivana Veronese - perché questo processo di riforma non dovrà significare maggiori prelievi, ma una diversa e più equa ripartizione del prelievo fiscale sugli immobili.

Ovviamente, sempre accompagnando questi percorsi ad una lotta "senza se e senza ma" all'evasione fiscale sulla tassazione immobiliare che ogni anno produce un minor gettito pari ad oltre 1 miliardo di euro.

VALORE MEDIO COMPRAVENDITE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Città	Valore Mercato (€/mq)		Abitazioni civili	
	Min	Max	Min	Max
Ancona	830	1.150	550	810
Aosta	1.600	2.200	1.300	1.800
Bari	2.250	2.800	1.650	2.100
Bologna	2.400	2.800	2.200	2.400
Bolzano	2.600	3.100	0	0
Cagliari	1.700	2.200	1.400	1.700
Campobasso	840	1.250	700	1.050
Catanzaro	810	980	640	860
Firenze	2.050	2.800	1.850	2.550
Genova	1.450	1.950	980	1.650
L'Aquila	1.100	1.600	820	1.150
Milano	4.200	5.300	2.950	4.000
Napoli	1.700	2.550	1.200	1.800
Palermo	1.350	1.900	1.150	1.400
Perugia	1.150	1.600	900	1.300
Potenza	1.150	1.300	720	920
Roma	4.000	5.700	/	/
Torino	1.700	2.550	/	/
Trento	1.800	2.300	/	/
Trieste	1.350	1.850	1.050	1.500
Venezia	2.800	3.500	2.700	3.400

Elaborazione UIL Servizio Lavoro, Coesione e Territorio

VALORI MEDI DI MERCATO E CATASTALI

Città	Valore medio mercato € mq	Valore catastale medio A/2	Valore catastale A/3	Media valore catastale A/2 e A/3
Ancona	835	694	441	568
Aosta	1.725	861	452	657
Bari	2.200	1.170	740	955
Bologna	2.450	1.519	808	1.164
Bolzano	1.425	690	470	580
Cagliari	1.750	1.051	449	750
Campobasso	960	670	470	570
Catanzaro	823	443	287	365
Firenze	2.313	898	713	806
Genova	1.508	1.226	635	932
L'Aquila	1.168	560	372	466
Milano	4.113	1.421	642	1.032
Napoli	1.813	923	504	714
Palermo	1.450	522	310	416
Perugia	1.238	555	397	476
Potenza	1.023	550	362	456
Roma	4.850	1.201	879	1.040
Torino	2.125	1.285	668	977
Trento	2.050	517	419	468
Trieste	1.438	989	543	766
Venezia	3.100	1.020	616	818
Media nazionale	1.700	626	420	523

Elaborazione UIL Servizio Lavoro, Coesione e Territorio

RENDITE CATASTALI RIVALUTATE AI FINI IMU E VALORI MEDI DI MERCATO

Città	Vani medi	Rendita catastale attuale rivalutata ai fini IMU	Mq medi	Ipotesi nuovo valore catastale	Differenza %
Ancona	5,8	95.424	120	100.200	5,0
Aosta	4,9	110.376	96	165.600	50,0
Bari	5,7	160.440	115	253.000	57,7
Bologna	5,2	195.552	99	242.550	24,0
Bolzano	5,3	97.440	112	159.600	63,8
Cagliari	6,1	126.000	123	215.250	70,8
Campobasso	6,1	95.760	126	120.960	26,3
Catanzaro	5,7	61.320	127	104.521	70,5
Firenze	5,5	135.408	106	245.178	81,1
Genova	5,6	156.576	110	165.880	5,9
L'Aquila	5,4	78.288	121	141.328	80,5
Milano	5,1	173.376	94	386.622	123,0
Napoli	5,7	119.952	116	210.308	75,3
Palermo	6,2	69.888	127	184.150	163,5
Perugia	5,9	79.968	121	149.798	87,3
Potenza	6,3	76.608	128	130.944	70,9
Roma	5,3	174.720	102	494.700	183,1
Torino	4,7	164.136	92	195.500	19,1
Trento	5,4	78.624	111	227.550	189,4
Trieste	5,0	128.688	96	138.048	7,3
Venezia	5,6	137.424	113	350.300	154,9
Media nazionale	5,6	87.864	118	200.600	128,3

Elaborazione UIL Servizio Lavoro, Coesione e Territorio

SIMULAZIONE IMU (SECONDE CASE)

Città	IMU attuale (seconda casa)	IMU con nuovo valore di mercato	Differenza valori assoluti	Differenza percentuale
Ancona	1.011	1.062	51	5,0
Aosta	1.170	1.755	585	50,0
Bari	1.701	2.682	981	57,7
Bologna	2.073	2.571	498	24,0
Bolzano	1.228	2.011	783	63,8
Cagliari	1.336	2.282	946	70,8
Campobasso	1.015	1.282	267	26,3
Catanzaro	650	1.108	458	70,5
Firenze	1.435	2.599	1.164	81,1
Genova	1.660	1.758	98	5,9
L'Aquila	791	1.427	636	80,4
Milano	1.838	4.098	2.260	123,0
Napoli	1.271	2.229	958	75,4
Palermo	741	1.952	1.211	163,4
Perugia	848	1.588	740	87,3
Potenza	812	1.388	576	70,9
Roma	1.992	5.640	3.648	183,1
Torino	1.740	2.072	332	19,1
Trento	704	2.037	1.333	189,3
Trieste	1.364	1.463	99	7,3
Venezia	1.512	3.853	2.341	154,8
Media nazionale	896	2.046	1.150	128,3

Elaborazione UIL Servizio Lavoro, Coesione e Territorio

SIMULAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE AI FINI ISEE

Città	ISEE attuale (prima casa)	ISEE con nuovo valore di mercato (prima casa)	Differenza valori assoluti	Differenza percentuale
Ancona	28.616	31.800	3.184	11,1
Aosta	38.584	75.400	36.816	95,4
Bari	71.960	133.667	61.707	85,8
Bologna	95.368	126.700	31.332	32,9
Bolzano	29.960	71.400	41.440	138,3
Cagliari	49.000	108.500	59.500	121,4
Campobasso	28.840	45.640	16.800	58,3
Catanzaro	5.880	34.681	28.801	489,8
Firenze	55.272	128.452	73.180	132,4
Genova	69.384	75.587	6.203	8,9
L'Aquila	17.192	59.219	42.027	244,5
Milano	80.584	222.748	142.164	176,4
Napoli	44.968	105.205	60.237	134,0
Palermo	11.592	87.767	76.175	657,1
Perugia	18.312	64.865	46.553	254,2
Potenza	16.072	52.296	36.224	225,4
Roma	81.480	294.800	213.320	261,8
Torino	74.424	95.333	20.909	28,1
Trento	17.416	116.700	99.284	570,1
Trieste	50.792	57.032	6.240	12,3
Venezia	56.616	198.533	141.917	250,7
Media nazionale	23.576	98.733	75.157	318,8

Elaborazione UIL Servizio Lavoro, Coesione e Territorio