

## Problemi attuativi dei nuovi provvedimenti catastali

Fiorenzo Guaralda<sup>6</sup>

Nell'esprimere un convinto apprezzamento per questo convegno promosso dal C.E.S.E.T. che riteniamo quanto mai tempestivo e di grande rilevanza, vista anche la partecipazione dei diversi interessi qui presenti.

Vogliamo portare in nome del C.N.G. il nostro saluto e contributo, purtroppo limitato dal poco tempo a disposizione.

I provvedimenti di prossima applicazione, che oggi, sono stati ampiamente illustrati e motivati, a nostro parere, potranno avere effetti significativi sul settore immobiliare.

Gli effetti fiscali che ne deriveranno andranno verificati, per limitare una possibile negativa ricaduta sul mercato immobiliare, quello abitativo in particolare.

Il regolamento (se applicato) introdotto con il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 porta innovazioni di grande importanza per i principi che racchiude, ho detto e sottolineo se applicato, in quanto molte novità sono già state introdotte da leggi o regolamenti precedenti. Le grandi innovazioni proposte sono sostanzialmente due, e sono:

Il coinvolgimento dei comuni nella determinazione delle microzone.

La modifica dell'unità di base che passa per le residenze dal vano al mq.

Le altre innovazioni di fatto sono già state introdotte con il disegno di legge 6 gennaio 1986 n 2 convertito con modifica dalla L. 7.03.1986 n. 60 che modificano l'art. 5 del D.P.R. 1 dicembre 1949 n° 1142 che recita:

art. 5- comma - 1 (Zona censuaria) le operazioni di qualificazione e classificazione si eseguono per zone territoriali omogenee sotto il profilo socio economico, che possono comprendere gruppi di comuni amministrativi, singoli comuni o porzioni di comune.

Comma - 2 Dette zone devono comprendere territori nei quali esistano unità immobiliari similari per ubicazione e caratteristiche ambientali, per tipo di costruzione e per prevalente destinazione socio economica (anche se detto in modo diverso, si possono qui identificare le microzone.)

L'altra innovazione sostanziale è stata introdotta con la circolare n° 2 del 9 gennaio 1990 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi tecnici Erariali emanata per l'applicazione del D.P.R. n 604/73, che dispone la revisione generale degli estimi la cui scadenza, inizialmente prevista per il 31.12.1983 è stata prorogata al 31.12.1990 con D.L. 6.01.1984 n° 2 convertito con la Legge 7 marzo 1986 n° 60.

Tanto per intenderci è quella che ha portato alla determinazione delle attuali tariffe d'estimo e del consistente contenzioso che ne derivato.

---

6) Consiglio Nazionale dei Geometri.

Nella circolare si legge: "Infine la rendita – e quindi la tariffa unitaria – non sarà più calcolata in base al canone di fitto annuo, ma determinata come fruttuosità, con adeguato saggio di interesse (?), del capitale rappresentato dal valore ordinario dell'immobile.

Cosa significa tutto ciò?

Significa che tutta la normativa preesistente basata sulla redditività degli immobili viene buttata e si procede alla determinazione della rendita catastale partendo dal valore.

Non che la cosa non sia possibile, nell'estimo e soprattutto nel libero mercato, valore e rendita sono strettamente collegati.

Da noi esiste il libero mercato per i valori, ma non esiste, in campo immobiliare, il libero mercato dei redditi.

Già nella Legge 131 del 23.02.1960 (Applicazione dell'imposta fabbricati sulla base delle rendite del N.C.E.U.) si parla di blocco dei fitti.

N.C.E.U. la cui entrata in vigore avviene con D.M. 4.12.1961 con decorrenza del 1 gennaio 1962. Ossia quasi due anni dopo la legge di applicazione dell'imposta.

Questo blocco dei fitti che ad oggi non è stato ancora rimosso ha fatto sì che non si potesse applicare quanto previsto con la legge, n 1249 dell'11 agosto 1939 istitutiva del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, che convertiva in Legge il R.D.L. n° 652 dell'1.08.1939 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano). Scusate se può sembrare superfluo o noioso ma è essenziale.

All'art. 8 recita "... la tariffa esprime, in moneta legale, la rendita catastale per vano utile, quale sarà definita per regolamento, per ciascuna categoria e classe di unità immobiliari.

(Per ciascuna categoria e classe è determinata la relativa tariffa, la quale esprime in moneta legale la rendita catastale con riferimento agli elementi di valutazione che saranno definiti dal regolamento)

All'art. 9 recita "... La rendita catastale è la rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali, ed al lordo soltanto della imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie, di fatto si doveva togliere dal reddito lordo un quarto dello stesso per spese. Nel regolamento previsto dalla 138 non ho trovato traccia di deduzioni.

L'art. 10 che riguarda opifici e fabbricati speciali per esigenze industriali e commerciali non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, ma non alla determinazione della rendita catastale.

Modificato poi con Decreto Legislativo n 514 dell'8 aprile 1948, dove si afferma che "... è determinata con stima diretta di ogni singola unità."

Nella stessa all'art. 25 si legge:

Qualora il reddito effettivo risulti inferiore di almeno un quinto al reddito imponibile determinato in base alla Rendita Catastale, l'Ufficio Distrettuale delle impo-

ste Dirette deve farne espressa segnalazione, dopo un triennio, al competente U.T.E., che procede a verifica ai fini del classamento della U.I. della rendita catastale.

Anche qui è previsto come nella 138, l'aggiornamento degli estimi in funzione delle modifiche delle condizioni di mercato.

Il D.P.R. n 1142 del 1° dicembre 1949 (Approvazione del Regolamento per la formazione del N.C.E.U.) agli articoli 27, 28, 29 prevede la determinazione della rendita catastale partendo dal valore dell'immobile, tale possibilità è prevista solo dove non è possibile determinare altrimenti la rendita catastale, cioè in alternativa al reddito.

Si può dunque affermare senza possibilità di smentita che:

La rendita catastale era, nelle intenzioni del legislatore, strettamente legata da un rapporto di univocità con il rendimento della Unità immobiliare, per non dire che doveva essere la stessa cosa. Tralascio ora tutta una serie di leggi di modifica, di aggiornamenti ecc. per non tediare l'uditorio. Credo comunque di avere dimostrato anche se per sommi capi che molte delle così dette innovazioni della 138 erano da tempo presenti nelle leggi, ma non sono mai state applicate.

A questo punto lasciamo perdere l'innovazione del coinvolgimento dei comuni, che è demagogica per almeno la metà degli stessi in quanto con popolazione inferiore a 5000 abitanti, ma soprattutto perché avranno una sola micro-zona. Entriamo nel merito della unità base che dal vano passa al mq.

Da parecchio tempo se ne sentiva la necessità, il vano medio ha superfici diverse a seconda delle varie zone, nelle stesse zone poi un tavolato in più nell'appartamento a parità di superficie totale comporta un mezzo vano in più od in meno.

Dicevamo finalmente avremo un parametro uguale per tutti, non è vero, si introduce la superficie, ma si introduce lorda, con la scusa che nel libero mercato succede così, si fa finta di dimenticare che nel libero mercato ci sono anche altri criteri di equilibrio, così per darci un contentino vengono introdotte nella misura dei muri le superfici convenzionali, fino a 50 cm. si conta oltre no.

Ci si dimentica che già con la legge 392 del 1978, la legge sull'equo canone, equo solo a parole, si è utilizzata la superficie netta.

Sarebbe facile ora facendo della demagogia affermare che quando si deve percepire un reddito si usa la superficie netta, quando si devono pagare le tasse si usa la superficie lorda.

Il fatto è che con le procedure informatiche il catasto, o chi per esso, non è in grado di determinare la superficie netta dalle planimetrie in loro possesso. (e questo nonostante da circa 15 anni i professionisti dichiarino, prima sui modelli II N ed ora con la procedura DOCFA la superficie netta, solo da pochi anni si dichiara la superficie lorda, ma questa senza la limitazione dei muri ai 50 cm.)

Se queste sono le basi per una equità cominciamo bene.

Scusate la demagogia ma preferiamo di gran lunga avere una tariffa più alta utilizzando la superficie netta che una tariffa più bassa utilizzando una superficie lorda che deriva già dall'applicazione di coefficienti.

Torniamo alle tariffe, come già detto, queste in origine dovevano essere determinate sul reddito ed in mancanza di questo per comparazione su fabbricati similari ed in mancanza, quale ultima possibilità sulla applicazione del tasso di capitalizzazione sul valore dell'immobile.

Tale procedura si spiega ed è spiegata dal fatto che la tassazione, al di fuori dei trasferimenti era basata sul reddito,

Ora la tassazione è basata essenzialmente sui valori, I.C.I. tasse di registro sono determinate in questo modo, che senso ha quindi continuare ad utilizzare la rendita catastale da moltiplicare per coefficienti per determinare il valore, quando con le nuove procedure la rendita catastale è determinata partendo dal valore? Mi pare ed invito chiunque a dimostrare il contrario, che ogni qual volta si applica un coefficiente si distorca o si modifichi un elemento si introduce un elemento di turbativa, basta vedere tutta la serie di ricorsi che si sono generati a seguito dei vari coefficienti moltiplicatori 34, 50, 100, introdotti con il D.L. 13 settembre n° 299, là dove il tasso di capitalizzazione era fissato in modo rigido, rispettivamente di 3, 2 od 1.

Più coefficienti si eliminano maggiore è l'equità, si abbia il coraggio pertanto se si vuol effettivamente dare una svolta di abbandonare il sistema dei redditi, che tale non è, e di passare ad un sistema di valori.

Un'ultima considerazione sui tempi e modalità esecutive, entro il 28 febbraio 1999 i comuni dovranno procedere alla delimitazione delle microzone, mi risulta che ad oggi ben pochi abbiano iniziato a studiare il problema, pochi pertanto saranno in grado di delimitare le microzone, passata tale data viene dato il potere di surroga agli U.T.E. i quali sono già impegnati entro al fine dell'anno 1999 al recupero ed eliminazione dell'arretrato del catasto, cosa che difficilmente potranno portare a termine per tale data; mi chiedo come faranno nei 120 giorni a loro disposizione procedere alla perimetrazione delle microzone e soprattutto anche se ciò fosse possibile procedere alla revisione generale delle tariffe d'estimo.

Il nuovo sistema prevede il passaggio dal vano al metro quadrato, gli U.T.E. debbono quindi rimisurare, chiamiamola così, tutte le planimetrie in loro possesso, ammesso che con i sistemi informatici sia possibile, che sia possibile leggere sulle loro planimetrie quando i muri siano di spessore maggiore e minore dei famigerati 50 cm. mi risulta che il 25% delle stesse manchi o sia illeggibile.

Mi è stato detto che useranno per ovviare a questo inconveniente i vani esistenti moltiplicati per la superficie media degli stessi.

Significa che la banca dati che si realizzerà avrà il 25 o più per cento di dati non attendibili.

Quanto detto sia ben chiaro non è da intendersi come critica ai catastali, anzi ci stiamo chiedendo come faranno, per eseguire riforme serie occorre, oltre alla capacità il tempo necessario e soprattutto risorse.

Gli informatici dissertano sulla validità ed attendibilità dei dati, se è meglio avere dati non attendibili ma averli, o se è meglio non averli, mi piacerebbe sapere cosa ne pensano in proposito, certo è che al Ministero delle Finanze non si pongono questo problema.

Noi che come categoria operiamo più di ogni altra con il catasto, auspichiamo ad un catasto efficiente, tecnicamente perfetto, svincolato dal Ministero delle Finanze, che unito in una Agenzia con gli altri enti cartografici Italiani, Istituto Geografico Militare, Istituto Idrografico della Marina ecc. sappia fornire tutte quelle informazioni tecniche non legate alla fiscalità nell'interesse comune dei cittadini e delle Istituzioni.