

ABB

www.abb.it

Il Sole 24 ORELunedì 26 Marzo 2012
€ 1,50* In Italia

www.ilsole24ore.com

ABB

www.abb.it



*Con "English 24" € 5,90 in più; con "I Viaggi del Sole" € 6,90 in più; con "L'Impresa" € 5,90 in più; con "I Capolavori Premio Strega" € 9,90 in più; con "Maggiori" € 6,90 in più; con "I Miti del Blues" € 9,99 in più; con "Fisco facile" € 9,90 in più; con "I Grandi Maestri" € 9,90 in più; con "Giuseppe Verdi - I grandi capolavori in DVD" € 12,99 in più; con "I Grandi della Scienza" € 12,90 in più; con "Sounds of Silence" € 9,90 in più; con "Guida al bilancio 2012 - tutte le novità contabili e fiscali" € 15,50 in più; con "Calle e Badanti: gestione del rapporto di lavoro" € 11,50 in più; con "Meditazione civile - Guida per RC auto e condominio" € 10,00 in più

DEL LUNEDÌ

Poste Italiane Sped. in A.P. - D.L. 353/2003
conv. L. 46/2004, art. 1, c. 1, DCB MilanoAnno 148
Numero 85**CONTENZIOSO: LE REGOLE DAL 2 APRILE**

Liti fiscali al test mediazione

Così il check-up prima del reclamo obbligatorio

in Norme e tributi > pagina 1

SANITÀ

In farmacia la precedenza tocca sempre ai «generici»

Servizi > pagina 25

**SABATO IN EDICOLA**

FONDI COMUNI: LE BUONE REGOLE PER VALUTARE RISCHI E OPPORTUNITÀ

a 0,50 euro + prezzo quotidiano

Con la revisione del catasto cambia il parametro per determinare la rendita dei fabbricati: un rimedio alle disparità dell'Imu

Casa, la svolta dei metri quadrati

L'addio ai vani conduce al prelievo su valori di mercato - Il nodo delle aliquote

FISCO E IMMOBILI

Ristrutturare non vuol dire riformare

di Angelo Busani

Fisco e mattone: una partita mai chiusa che vede il primo puntare i fari sul secondo tutte le volte che si tratta di far cassa in tempi di crisi, viceversa, allentare le richieste e sollecitare il consenso quando le casse statali e comunali sono più in salute. Senza arrivare mai, però, a un vero riassetto complessivo. Con un po' di coraggio e lungimiranza si potrebbe però tentare l'impresa questa volta, visto che finalmente - la delega fiscale ha programmato la "svolta" sul Catasto con l'intento di ridurre le sperequazioni che vedono trattamenti fiscali diversissimi per immobili del tutto simili.

Il difetto sta nel metodo: oggi il Catasto attribuisce a ogni immobile un certo reddito (la «rendita») ricavandolo da un calcolo arbitrario basato sul numero dei vani che lo compongono e sui dati di mercato «vecchi» della fine degli anni 80. Con un altro calcolo arbitrario - moltiplicando la redditività così ricavata per un dato coefficiente - si ottiene il cosiddetto valore catastale del fabbricato che non ha nulla a che fare con i prezzi e la cui infondatezza è resa evidente (oltre che dal metodo di calcolo) dal fatto che questo valore di base cambia a seconda dell'imposta che va applicata.

In base all'approccio proposto nella delega fiscale, invece, la banca dati dell'agenzia del Territorio censirà sia il valore sia il reddito di ogni unità immobiliare utilizzando i metri quadrati e tenendo conto della loro localizzazione e della qualità, con aggiornamenti costanti.

Il tutto, promette la riforma, tenendo fermo il gettito che dipende dai dati catastali. Ma - a parte lo scetticismo connotato alle promesse dei Governi - se l'invarianza del prelievo è un obiettivo che si può centrare rispetto a un'imposta come l'Imu, che è ripetuta ogni anno e coinvolge tutto il patrimonio immobiliare nazionale, rispetto alle imposte di trasferimento il dubbio è legittimo.

Per l'Imu il conto è abbastanza semplice: se, a esempio, il gettito complessivo del 2012 è pari a 6 con base di calcolo 1.000, se si aumenta la base imponibile a 4 mila il prelievo può restare a 6 anziché salire a 24: basta ridurre le aliquote a un quarto. In questo caso pagherà di meno chi finora è stato penalizzato dalle anomalie del "classamento" catastale rispetto a chi finora ne ha beneficiato. Difficile, viceversa, pensare a un risultato perequato post riforma per il fisco dei trasferimenti, dove il gettito annuale dipende dalla movimentazione di un numero limitato di unità immobiliari rispetto allo stock complessivo.

Continua > pagina 3

Pagare l'Imu in base ai metri quadrati e su valori più in linea con i prezzi di mercato e la redditività degli immobili. È l'obiettivo della riforma del catasto, inserita nella bozza di legge delega per la riforma fiscale che il Governo approverà la prossima settimana. Un progetto che si propone di superare le disparità delle rendite catastali attuali, elaborate "fotografando" il mercato immobiliare del biennio 1988-89 e che hanno bisogno di un aggiornamento. Nei piani annunciati dal premier, Mario Monti, il riassetto del catasto comporterà una redistribuzione del prelievo, ma non un aumento del gettito: i contribuenti che vivono in case di minor pregio, dunque, potranno risparmiare sulle tasse. Resta però il nodo delle aliquote, perché le scelte nazionali dovranno fare i conti con le decisioni dei singoli Comuni.

Dell'Oste, Guazzone, Uva > pagina 3

OGGI IN REGALO**LA GUIDA PRATICA I CONSIGLI PER VENDERE O COMPRARE UN IMMOBILE**

> in Norme e tributi

«Piani» al rilancio dalla Lombardia alla Calabria**AMPLIAMENTO**

In Lombardia possono aumentare fino al 40% i volumi degli edifici per l'housing sociale, mentre in Calabria le abitazioni possono lievitare del 20%, fino a 70 metri quadrati

**RECUPERO**

Via libera in Sardegna alla trasformazione dei piani terra e dei seminterrati in abitazioni. In Lombardia meno vincoli per il recupero di fabbricati - fino a 600 metri cubi - nelle zone agricole

**EDIFICI NON RESIDENZIALI**

Nelle aree industriali lombarde i capannoni possono essere ampliati del 10%, fino a 500 metri quadrati. Il Molise libera il cambio d'uso di edifici rurali in laboratori artigianali

**RISPARMIO ENERGETICO**

Bonus volumetrico del 30% nelle demolizioni e ricostruzioni in Lombardia a patto che diminuisca il fabbisogno di energia. In Sardegna la riqualificazione «verde» è premiata con l'aumento dei volumi del 20%



Le Regioni in campo per l'edilizia

Estensione dei benefici agli edifici non abitativi; ampliamenti volumetrici più consistenti per il residenziale; "premi" per chi sceglie la via dell'efficienza energetica. Dalla Lombardia alla Calabria, le Regioni rilanciano la scommessa sui «piani casa». E lo fanno correggendo e, in qualche caso, riscrivendo le disposizioni, varate a partire dal 2009, che riducono i vincoli per le costruzioni.

Le ultime novità arrivano dalla Lombardia che ha dato, tra l'altro, la possibilità di ampliare del 10%, fino a 500 metri quadrati, gli edifici industriali e artigianali e del 40% gli immobili di proprietà pubblica per l'housing sociale. Via libera anche a bonus volumetrici del 30% nei casi di demolizione e ricostruzione se i nuovi edifici hanno un fabbisogno energetico più basso.

Servizi > pagina 2

Gli effetti sulle persone fisiche

La nuova tassazione su imprese e autonomi punisce i redditi bassi

La nuova imposta sui redditi d'impresa (Iri), prevista nella bozza di delega per la riforma fiscale, avvantaggerà aziende e professionisti di maggiori dimensioni. I titolari di piccole ditte individuali rischiano, invece, di pagare di più rispetto al sistema attuale. I soggetti minori, infatti, si collocano molto spesso negli scaglioni di reddito inferiori a cui si applica l'aliquota Irpef del 23 per cento.

La nuova Iri, che potrebbe avere un'aliquota al 27,5% come avviene adesso per l'Ires, si applicherà solo al reddito d'impresa o di studio mentre gli utili prelevati dal titolare o dai soci continueranno a essere soggetti alle aliquote progressive dell'Irpef. La nuova delega fiscale punta, così, a incentivare chi trattiene i proventi in azienda in modo da rafforzare il patrimonio.

Servizi > pagina 5

27,5%

ALiquota UNICA
L'imposta sul reddito imprenditoriale si applicherà ad aziende e professionisti

PANORAMA

Voucher e fondi, corsa agli incentivi per le Pmi che puntano sull'estero

L'economia non riparte e le imprese italiane puntano sui mercati esteri facendo ricorso, sempre più spesso, agli incentivi regionali. In Lombardia già tutti assegnati gli ultimi 160 voucher per l'internazionalizzazione, legati all'acquisto di servizi di assistenza e consulenza per andare sui mercati esteri, mentre in Piemonte ne sono già stati assegnati 141, di cui 102 all'industria.

> pagina 17

Ricavi in calo per l'elettrotecnica

Il 2012 sarà all'insegna del calo dei ricavi per le imprese che fanno a capo a Confindustria Anie. Continuerà la flessione della domanda interna, a cui si aggiungerà il rallentamento delle commesse estere. Un piccolo rimbalzo è atteso nel secondo semestre.

> pagina 16

Nucleare civile: risale la domanda di uranio

Le prospettive del nucleare civile nel mondo sembrano tornate promettenti e sale la richiesta di ossido di uranio.

> pagina 12

La crisi non frena le adozioni a distanza

Il momento di crisi non ha frenato gli italiani, che con 100 milioni hanno sostenuto le adozioni a distanza.

> pagina 18

L'ESPERTO RISPONDE

Se c'è dolo o colpa grave il dirigente paga il danno alla Pa



> in allegato

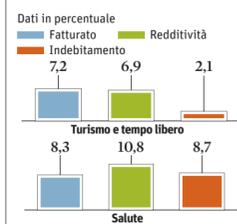
Il disegno di legge varato dal Governo punta a contrastare l'uso improprio della flessibilità

Lavoro, stop alle partite Iva fasulle

In Italia il record di under 40 che svolgono un'attività «in proprio»

Linea dura contro l'uso improprio della flessibilità: il disegno di legge varato venerdì scorso mette nel mirino i contratti atipici che mascherano lavori subordinati. A cominciare dalle partite Iva che sono in crescita soprattutto tra i giovani (+22 per cento a gennaio). L'Italia è al top del ranking europeo per lavoratori in proprio senza dipendenti: 1,4 milioni sotto i 40 anni, pari al 15% degli occupati, il doppio rispetto alla media europea. Nella riforma del lavoro si presume il carattere subordinato della collaborazione quando assicura oltre il 75% dei redditi, dura più di 6 mesi in un anno e prevede una postazione fissa dal committente.

Barbieri > pagina 7

I BILANCI DI 40MILA AZIENDE**Le performance**

Turismo, tempo libero e sanità: ecco i settori che attirano gli investimenti

Sono turismo e tempo libero, seguito da farmaceutico e biomedicale, i settori più attraenti per gli investitori. Lo rivela la fotografia scattata da K Finance, partner equity markets di Borsa Italiana, su oltre 39 mila bilanci (relativi al 2010) di società con un fatturato superiore ai 5 milioni di euro.

Dall'analisi a tre dimensioni - attraverso la lente di fatturato, redditività e indebitamento - emerge che il manifatturiero e il commercio devono accontentarsi di stare a metà classifica. La maglia nera va invece alle società attive nella lavorazione delle materie prime.

Servizi > pagina 15

IN ITALIA C'È BISOGNO DI OLTRE 70.000 MEDIATORI.

DIVENTA MEDIATORE CIVILE

SCONTO 25%

CON IL CORSO PROMOSSO DA CESD, ENTE DI FORMAZIONE ACCREDITATO DAL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA (P.D.G. 07/06/2007).

APERTO A TUTTI I LAUREATI.

NUMERO VERDE

800 42 13 33

www.mediatoriconciliatori.it

MONDO&MERCATI**RAPPORTO CESIF**

La Cina cambia modello di sviluppo

La Cina sta cambiando pelle: nuovi assetti politici e un nuovo modello di sviluppo indicato nel catalogo degli investimenti esteri in vigore dal 30 gennaio. Alle aziende italiane con interessi oltre la Grande muraglia il Rapporto «La Cina nel 2012», curato dal Cesif della Fondazione Italia Cina, suggerisce flessibilità nel raggiungere le grandi opportunità offerte dal mercato interno cinese.

> pagina 19

IMPRESA&TERRITORI**GREEN ECONOMY**

Per le terre rare la chance del riciclo

Monopolio cinese sulle terre rare, minerali strategici per l'industria hi-tech. Pechino limita l'export e l'Occidente gioca anche la carta del riciclo dei rifiuti elettronici per ridurre la dipendenza.

> pagina 16

4 chili pro-capite di Rsee raccolti in Italia nel 2011**FINANZA&MERCATI****RISPARMI E INFLAZIONE**

Il carovita spaventa ma si può prevenire

Manovre monetarie e tensioni sulle quotazioni del petrolio: sono questi i fattori che creano allarme sul fronte del carovita. Esperti e operatori sono divisi sulle evoluzioni future, dal momento che il ciclo congiunturale contribuisce validamente a frenare la corsa dei prezzi. Ma il ritorno d'interesse per gli strumenti di protezione - a partire dal Btp Italia - dimostra che il livello di attenzione è cresciuto.

> pagina 21

NORME&TRIBUTI**IN ARRIVO LA CIRCOLARE**

Revisori nei Comuni dopo corso con esame

In arrivo l'ultimo tassello per la nuova disciplina di nomina dei revisori dei conti negli enti locali. Con la nuova formazione occorrerà frequentare corsi con test finale.

> in Norme e tributi pagina 12

GUIDA ALLE PENSIONI

Il mensile del SOLE 24 ORE dedicato al mondo della previdenza

OFFERTA LANCIATA SOLI € 110,00 anziché € 140,00

Si abboni subito!

http://vetrina.ilsole24ore.com/guidaaallepensioni

GRUPPO 24 ORE

MERCATI E MANOVRA La delega fiscale



Cambia il parametro
Le abitazioni non saranno più misurate con i vani ma utilizzando i metri quadrati a valori di mercato

Verso la riforma

LA SITUAZIONE ATTUALE

- Il cosiddetto Nuovo catasto edilizio urbano (Nceu) è stato istituito dal Rdl 562/1939
- Le rendite catastali sono basate sui valori di mercato del 1988-89
- Il Governo Prodi ha rivalutato le rendite del 5% a partire dal 1997. Il Governo Monti, introducendo l'Imu, ha alzato del 60% i moltiplicatori con cui si calcola il valore catastale



IL MANCATO AGGIORNAMENTO

- L'evoluzione del mercato non è stata uniforme: oggi alcuni pagano l'Imu su un valore catastale molto più piccolo di quello di mercato; altri pagano su valori quasi allineati
- In molti casi la classificazione degli immobili non è stata revisionata dopo la costruzione e ci sono case classificate come "povere" che negli anni sono state riquilificate

DAI VANI AI METRI QUADRATI

- Il progetto di riforma del Governo prevede il passaggio dal vano al metro quadrato per le case e gli uffici (gruppo A). Si eviterà che immobili con la stessa superficie, ma con una struttura diversa, abbiano rendite diverse
- Il catasto già oggi usa il metro quadrato per il gruppo C (negozi, box auto, magazzini) e il metro cubo per il gruppo B (edifici pubblici)



IL NUOVO CATASTO

- Oltre all'uso del metro quadrato, la riforma prevede l'attribuzione a ogni unità immobiliare di un valore patrimoniale e di una rendita basata su valori medi di mercato di un triennio
- I nuovi valori saranno calcolati partendo da ambiti territoriali omogenei (es. quartieri) e saranno aggiornati periodicamente grazie a un algoritmo

Il nuovo catasto taglia le disparità dell'Imu

Il progetto del Governo non farà crescere il gettito ma redistribuirà il prelievo penalizzando chi oggi è privilegiato

Cristiano Dell'Oste

■ Pagheremo le tasse sulla casa in base ai metri quadrati, e non più con i vani catastali. E lo faremo partendo dalla realtà del mercato immobiliare, e non più da valori fiscali archeologici. La riforma del catasto è tutta qui. Il Governo la avvierà probabilmente la prossima settimana, approvando la delega per la riforma fiscale, ma l'obiettivo era stato annunciato dal premier Mario Monti già prima di Natale: correggere il valore su cui si applica l'Imu, così da superare le sperequazioni nella distribuzione del prelievo senza aumentare il carico complessivo.

Le ingiustizie dell'Imu

Ci sono case in centro che sono rimaste accatastate come stamberghe, e pagheranno pochi spiccioli di Imu, anche se negli anni si sono trasformate in loft di lusso. E ci sono alloggi penalizzati da una distribuzione delle stanze che - a parità di superficie - fa aumentare il numero dei vani e la rendita catastale. Sono queste le classiche ingiustizie delle rendite catastali. Alle quali va aggiunto però l'effetto delle fluttuazioni del mercato, che nelle metropoli ha portato i prezzi a superare anche di 8-10 volte i valori fiscali, mentre in provincia - dopo l'ultima rivalutazione del 60% con l'Imu - non è raro trovare casini in cui i due importi sono allineati.

Obiettivo riforma

Per ora dall'agenzia del Territorio non trapelano indicazioni. La bozza del Governo, però, permette già di fissare qualche punto fermo nella *road map* verso il nuovo catasto. Si partirà dalla divisione del territorio di ogni comune in tanti «ambiti territoriali del mercato», così da distinguere - a esempio - le vie dei negozi dai quartieri residenziali. Negli ultimi dieci anni, il Territorio ha già compiuto molto lavoro su questo fronte, individuando ad esempio a Milano 59 microzone, che "mappano" la città in modo più dettagliato rispetto alle tre zone censuarie.

Il secondo passo sarà la revisione delle categorie catastali, ormai superate. Basti pensare che oggi il 70% delle case è in A/2 o A/3, ma questa distinzione - che quasi sempre implica più tasse per le A/2 - non ha alcun legame con il mercato. Si potrebbe passare, allora, a una classificazione più semplice (case singole, palazzi e abitazioni di lusso) divisa poi in sottogruppi. Definiti gli ambiti e le cate-

rie, bisognerà attribuire un valore fiscale a ogni singolo immobile. E qui entrerà in gioco l'algoritmo, cioè la funzione informatica che, partendo dai valori medi, li declinerà in base alle caratteristiche della zona e del singolo edificio. E consentirà anche di aggiornare periodicamente i valori, evitando che la fotografia catastale delle città diventi rapidamente sbiadita.

Tutta questa operazione, comunque, richiederà tempo. E infatti la relazione governativa parla prudentemente di «qualche anno». Ma bisognerà anche stanziare le risorse economiche necessarie per far lavorare al meglio il Territorio, in tandem con i Comuni e i professionisti.

Chi perde e chi guadagna

Una simulazione di quello che potrebbe succedere con il nuovo catasto è riportata negli esempi in questa pagina. Partendo dalla base imponibile dell'Ici, rivalutata ai fini dell'Imu, è stata calcolata l'aliquota che - applicata ai valori di mercato - può garantire allo Stato lo stesso gettito di 21,4 miliardi: in pratica, 1,5 per mille sulla prima casa (anziché 4 per mille, sempre con la detrazione di 200 euro) e 3 per mille sugli altri immobili (anziché 7,6 per mille). Applicando queste aliquote alle quotazioni correnti rilevate dagli operatori di mercato si scopre chi ci rimette e chi ci guadagna.

Gli esempi tralasciano volutamente i casi limite. Anche così, però, la differenza è evidente. Il carico fiscale aumenta nelle grandi città e nelle zone turistiche più rinomate, mentre tende a diminuire in provincia. Ma possono sperare in uno sconto anche le zone di periferia delle grandi città, gli immobili costruiti di recente o totalmente ristrutturati e le vecchie case di pregio che - negli anni - hanno sofferto il degrado del quartiere o dell'edificio in cui si trovano.

Il piano, dunque, è delineato. L'esperienza, però, impone cautela: il progetto di riforma del catasto pareva ben avviato già qualche anno fa, e poi si è arenato. Quanto alla pressione fiscale, molto dipenderà dal margine di manovra che sarà lasciato ai Comuni: lo Stato potrà anche ridurre le aliquote base, ma se i sindaci saranno costretti a fare cassa rischierà di riproporsi la stessa raffica di rincari che sta prendendo forma in queste settimane con l'Imu applicata al vecchio catasto.

La simulazione

Come potrebbe cambiare il prelievo dell'Imu con la riforma del catasto, la tassazione allineata al mercato e la riduzione delle aliquote

IL BILOCALE PRIMA CASA



Bilocale di 65 mq in zona di pregio, usato come abitazione principale. Categoria catastale A/3, 4 vani catastali

Città	Valore catastale	Imu base 2012	Valore di mercato	Imu futura	Differenza
Roma	112.794	251	422.500	434	183
Milano	110.842	243	390.000	385	142
Torino	62.471	50	214.500	122	72
Firenze	74.618	98	221.000	132	34
Bari	71.364	85	156.000	34	-51

IL TRILOCALE IN PROVINCIA



Trilocale di 90 mq in zona semicentrale, usato come abitazione principale. Categoria catastale A/2, 6,5 vani catastali

Città	Valore catastale	Imu base 2012	Valore di mercato	Imu futura	Differenza
Termini Imerese (Pa)	70.496	82	95.000	0	-82
Ercolano (Na)	78.956	116	114.000	0	-116
Magenta (Mi)	101.515	206	166.250	49	-157
Alessandria	115.614	262	147.250	21	-241
Tivoli (Rm)	188.930	556	209.000	114	-442

L'ALLOGGIO PER LE VACANZE



Bilocale con sala e cucina a vista, camera da letto e bagno, 51 mq, in zona centrale. Tre vani catastali, categoria A/2

Città	Valore catastale	Imu base 2012	Valore di mercato	Imu futura	Differenza
Madonna di Campiglio (Tn)	87.199	663	510.000	1.530	867
Arbatax (Og)	32.537	247	102.000	306	59
Albenga (Sv)	61.169	465	163.200	490	25
Roccaraso (Aq)	74.184	564	178.500	536	-28
Termoli (Cb)	52.059	396	81.600	245	-151

IL MONOLOCALE AFFITTATO A STUDENTI



Monocale in zona centrale dato in affitto a canone libero, 36 mq. Categoria A/3, 1,5 vani catastali

Città	Valore catastale	Imu base 2012	Valore di mercato	Imu futura	Differenza
Roma	75.485	574	252.000	756	182
Milano	34.489	262	136.800	410	148
Palermo	10.932	83	57.600	173	90
Perugia	18.871	143	72.000	216	73
Bologna	46.853	356	108.000	324	-32

Le contromisure. I rimedi contro il caro-tasse se l'immobile è in rovina o sorge in quartieri degradati

La rendita si può ridurre già oggi

Franco Guazzone

■ Con l'arrivo dell'Imu sulla prima casa, molti contribuenti, calcolata la base imponibile con le procedure e i nuovi moltiplicatori, si sono resi conto che in diversi casi il valore catastale di fatto risulta molto elevato, tanto da superare talvolta - quello di mercato.

Di norma, questo capita nei piccoli Comuni di provincia, in zone a vocazione agricola, dove i vecchi fabbricati sono molto simili a quelli rurali, per tipologia, carenza di servizi e per il precario stato di conservazione. Ma anche nelle grandi città alcuni quartieri possono aver subito

nel tempo un processo di degrado socio-economico, fortemente influente sul valore di mercato. Dato che il classamento catastale avviene nel momento in cui i fabbricati vengono ultimati, questi edifici risultano ancora censiti in categorie, ma soprattutto classi, elevate.

In attesa della riforma del catasto, i proprietari degli immobili (abitazioni, negozi e uffici) in questi quartieri non possono disporre di mezzi normativi adeguati per poter ridurre la rendita. Ma ci sono alcune eccezioni. Per le unità immobiliari degradate, abbandonate, prive di servizi e di fatto inabitabili ai fini igienici, è

possibile presentare una denuncia di variazione per passare alla categoria F/2, senza rendere, così da essere esclusi dalla tassazione, a meno che in questi casi il regolamento comunale preveda il pagamento dell'imposta sul valore dell'area. La denuncia di variazione può essere presentata mediante incarico a un tecnico professionista.

Anche le unità immobiliari nate come negozi e classate con rendite elevate che - magari con la crisi intervenuta per l'apertura di supermercati - hanno dovuto chiudere o cambiare utilizzo, per essere usate come deposito o laboratorio, possono essere og-

getto di variazione catastale, con riduzione della classe di merito, ridimensionando notevolmente la rendita.

I fabbricati di vecchia costruzione, solo in parte degradati, possono essere frazionati, distaccando le porzioni degradate da classificare nella categoria F/2 e riducendo la consistenza della parte residua ancora abitabile.

Infine la villetta dotata di una rendita più elevata rispetto a quella di immobili simili, compresi in una stessa zona, potrebbe risultare erroneamente censita. In questo caso si può presentare un'istanza di rettifica in au-

totutela, all'ufficio provinciale dell'agenzia del Territorio. Ma deve trattarsi di un vero errore.

Per l'unità immobiliare semplicemente ubicata in un quartiere urbano degradato, i margini d'intervento sono ridotti. Tuttavia, secondo una giurisprudenza della Cassazione (sentenza n. 22557/2008) è comunque possibile chiedere la riduzione della rendita, con un'istanza all'agenzia del Territorio competente. Secondo i giudici, infatti, l'ordinamento riconosce ad ogni titolare di immobile il diritto di una definizione mirata e specifica relativa alla sua proprietà, e che ove il classamento o la modifica catastale, non risultino soddisfacenti, il privato può ricorrere al giudice tributario.

Una ristrutturazione, non una riforma

Allora - invarianza a parte - è il momento di una riflessione sull'intero sistema di tassazione dei trasferimenti immobiliari anche per dare una scossa di vitalità a un mercato imballato. Il bene immobiliare non è un «bene finale» che si compra per il consumo e la cui tassazione d'acquisto non ha impatti sulla futura commercializzazione. È un bene destinato a tornare più volte sul mercato: e ciò tante più volte quanto più vige un sistema di mobilità ed effervescenza e quindi un sistema efficiente e moderno: quello che tutti auspichiamo.

Oggi però se si acquista da un'impresa edile un appartamento nuovo per 300mila euro (non "primacasa"), per non avere una perdita in caso di rivendita bisogna metterlo sul mercato a non meno di 330mila euro. Questo perché la tassazione fa aumentare automaticamente del 10% il costo della casa a ogni trasferimento. È quindi evidente che le aliquote attuali sono depressive del mercato e che aliquote non depressive sarebbero invece quelle che (come per le "prime case") non eccedono il 3-4 per cento. Percorrendo questa strada

si può iniziare a sfoltire il numero delle imposte: oggi è anacronistica la distinzione tra imposte di registro, ipotecaria e catastale, poiché ne basta effettivamente una sola.

Una riflessione va fatta poi sul solo registro. Sarebbe ingestibile passare la gestione ai Comuni (migliaia di regole e prassi diverse a seconda delle città), ma sarebbe opportuna la destinazione ai sindaci del gettito, affidando loro la facoltà di fissare le aliquote. In questo modo si potrebbe innescare una concorrenza tra i territori: chi abbassa le imposte di "stabilimento" attira insediamenti, abitativi e produttivi. Non è forse questa l'autonomia finanziaria, e quindi il "vero" federalismo, voluto dall'articolo 119 della Costituzione?

Angelo Busani

© RIPRODUZIONE RISERVATA