

**MATTONI**  
QUANTO VALE  
LA TUA CASA?  
IL FISCO LO SA  
SCOPRILO  
ANCHE TU

di **Gino Pagliuca****40****Agenzia Entrate** Ernesto Maria Ruffini

# Ecco quanto vale la tua casa per il Fisco

L'Agenzia delle Entrate ha aperto sul web la banca dati che registra i prezzi di mercato ogni sei mesi. Uno strumento utile per chi compra e vende. Ma se il nuovo Catasto partirà da lì, saranno dolori...

di **Gino Pagliuca**

**A** Milano lo scorso anno il prezzo medio di vendita di un'abitazione ha superato i 318mila euro; l'imponibile fiscale medio di una casa in città è poco più di un quarto ai fini delle imposte di trasferimento se l'acquirente ha diritto all'imposta di registro agevolata; poco meno di un terzo ai fini Imu. A Roma, a fronte di un costo medio di 284mila euro l'imponibile è di 122mila per l'acquisto e di 177mila per l'Imu. Bastano solo due esempi per capire che cosa succederebbe se le imposte immobiliari fossero calcolate sui valori reali.

Il guaio per i contribuenti è che oggi il Fisco non ha neppure bisogno che un immobile sia venduto per determinarne il valore ma è in grado di farlo a priori e con un crescente grado di affidabilità.

E questo grazie a uno strumento di cui l'Agenzia delle Entrate si è dotata: l'Omi, Osservatorio del mercato immobiliare, che aggiorna ogni sei mesi le quotazioni di vendita e i canoni di locazione, residenziali e non, di tutti gli 8.100 comuni italiani. Una mole sterminata di numeri che l'Agenzia meritoriamente rende pubblici e accessibili sul web: chi ha bisogno dei dati completi di un comune o addirittura di tutto il territorio nazionale può fare come abbiamo fatto noi in queste pagine.

## La prova sul campo

Basta collegarsi con lo Spid o con la password personale che l'Agenzia ri-

lascia al contribuente (è la stessa procedura che serve, ad esempio, per il 730 telematico) e scaricare il file. Se si ha bisogno solo della quotazione di un edificio sito in un qualsiasi indirizzo in Italia le cose sono ancora più semplici e non serve registrazione: basta cercare su google «geopoi», cliccare sul primo risultato e seguire una semplice procedura guidata. L'Omi suddivide gli immobili in zone omogenee e li distingue per caratteristiche (signorile, civile, popolare) e per stato di manutenzione. L'unità di misura adottata è il prezzo a metro quadrato per le vendite, il canone a metro quadrato al mese per le locazioni. Siccome il Catasto dispone anche dei dati sulla superficie degli immobili censiti ecco che il Fisco è in grado, applicando alcuni coefficienti correttivi (ad esempio aumentando la quotazione se la casa è un piano alto, abbassandola se è a piano terra) di chiudere il cerchio.

## La storia

La riforma dei valori catastali doveva essere compiuta entro questa legislatura ma a metà percorso si è arenata di fronte al principio di realtà: tutte le simulazioni compiute hanno condotto inesorabilmente alla stessa conclusione che presentiamo qui. A parità di aliquote si abbatterebbe una stangata epocale sui possessori di immobili, mentre la promessa solenne di una riforma a gettito invariato grazie ad aliquote rimodulate è quasi impossi-

bile, perché se l'invarianza fosse intesa a livello nazionale ci sarebbero comuni che incasserebbero più di oggi e altri che invece incamererebbero meno, con il problema di capire chi ci metterebbe la differenza. Se l'invarianza fosse anche a livello comunale resterebbe l'ingiustizia di fondo per cui ci sono territori che pagano meno di altri in rapporto al valore degli immobili. Questo sarà sicuramente uno degli scogli con cui la prossima legislatura dovrà fare i conti.

L'Omi è uno strumento importante, a

prescindere dall'uso che ne potrà fare il Fisco: serve come base per le perizie e può dare un'idea di massima a chi voglia comprare o vendere casa, esattamente come i borsini delle agenzie immobiliari. Ha anche lo stesso limite: per una valutazione precisa serve la visita diretta e l'expertise di un addetto ai lavori. Le tabelle presentano, per le otto città con più abitanti d'Italia, i prezzi delle abitazioni di livello medio. I valori sono in linea con quelli di altri listini. Solo se si considerano gli immobili di pregio, che non compaiono, si riscontrano ancora prezzi che, alla luce di altre analoghe rilevazioni, risultano un po' sottostimati. Soprattutto a Roma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il borsino dell'Erario

I prezzi delle case secondo l'Agenzia delle Entrate. Osservatorio mercato immobiliare (Omi) del I semestre 2017

Milano	Prezzo mq	Torino	Prezzo mq	Roma	Prezzo mq
Duomo-San Babila-Cairoli	7.500-8.800	Carlo Emanuele II	2.250-3.300	Centro Storico-Tridente	6.100-8.500
Brera	6.500-7.900	Solferino	2.050-3.000	C.Storico-Corso Vittorio	6.100-8.400
Sant'Ambrogio-Cadorna-Via Dante	6.200-7.300	Rocca	2.050-3.000	Sant'Angelo-Campitelli	6.000-8.400
Università Statale-San Lorenzo	4.800-6.600	Michelotti	2.050-3.000	Aventino	5.500-7.500
Venezia-Porta Vittoria-Porta Romana	5.000-6.200	Duca d'Aosta	2.050-2.950	Ludovisi	5.300-7.600
Turati-Moscova-Corso Venezia	4.500-6.200	Roma	2.100-2.850	Monti	4.900-7.000
Parco Sempione-Arco Pace-Magenta	4.100-5.600	Stati Uniti	2.100-2.850	Trastevere	4.900-6.800
Porta Vigentina-Porta Romana	4.600-5.100	Crimea	2.000-2.900	Borgo	4.800-6.800
Porta Ticinese-Porta Genova-S. Vittore	4.100-5.000	Castello	2.050-2.700	Flaminio Porta del Popolo	4.800-6.800
Pisani-Buenos Aires-Regina Giovanna	3.800-5.300	Vinzaglio	1.900-2.750	Pinciano	4.500-6.400
Libia-XXII Marzo-Indipendenza	3.400-4.200	Galileo Ferraris	1.900-2.750	Parioli	4.200-6.200
Sempione-Pagano-Washington	3.200-3.900	Valentino	1.850-2.750	Viminale	4.300-5.900
Solari-Porta Genova-Ascanio Sforza	2.600-3.900	Politecnico	1.900-2.700	Celio	4.000-5.800
Tabacchi-Sarfatti-Crema	2.600-3.700	De Gasperi	1.800-2.650	Cavalleggeri	4.100-5.500
Cenisio-Farini-Sarpi	2.550-3.600	San Paolo-Spina 1-Marmolada	1.800-2.600	Salario Trieste	4.000-5.600
Stazione Centrale Viale Stelvio	2.300-3.300	Vanchiglia Corso Belgio L.Po Antonelli	1.800-2.600	San Saba	4.000-5.500
Piola-Argonne-Corsica	2.500-3.100	San Secondo	1.650-2.400	Prati	4.000-5.500
Ippodromo-Caprilli-Monte Stella	2.300-3.300	Dante	1.600-2.400	Salario	3.800-5.600
Tito Livio-Tertulliano-Longanesi	2.200-2.950	Garibaldi	1.600-2.350	Nomentano Torlonia	3.800-5.300
Ortles-Spadolini-Bazzi	2.150-2.600	Duchessa Jolanda	1.600-2.300	Flaminio	3.800-5.200
Parco Lambro-Feltre-Udine	2.050-2.650			Sallustiano-Castro Pretorio	3.700-5.200
Segesta-Aretusa-Vespri Siciliani	2.000-2.700			Marco Polo	3.700-5.100
Marocchetti-Vigentino-Chiesa Rossa	2.000-2.650			Testaccio	3.500-5.200
Sarca-Bicocca	2.100-2.500			Della Vittoria	3.500-5.100
Maggiolina-Parco Trotter-Leoncavallo	1.900-2.600			Camilluccia	3.600-5.000
Barona-Famagosta-Faenza	1.950-2.500			Monteverde Vecchio	3.500-4.900
Musocco-Certosa-Expo-C.na Merlata	1.800-2.450			Bologna	3.400-4.800
Forlanini-Mecenate-Ortomercato-S.Giulia	1.900-2.300			Esquilino	3.300-4.700
Niguarda-Bignami-Parco Nord	1.800-2.400			Aurelio Gregorio VII	3.400-4.600
Lambrate-Rubattino-Rombon	1.800-2.350			Salario Africano	3.400-4.600



Bologna	Prezzo mq
Pedecollinare	3.000-3.800
Semicollinare	2.800-4.000
Santo Stefano - D'Azeglio	2.800-3.800
San Vitale - Viale Ercolani - Carducci - Dante	2.900-3.500
Centro Storico	2.600-3.700
Zamboni - Casteltalio - Aldrovandi - San Vitale	2.600-3.300
Mura Porta Castiglione	2.600-3.300
Murri	2.450-3.300
Quartiere Malpighi	2.500-3.100
Molino Righi - Otto Agosto - Indipendenza	2.400-2.800
Stadio Funivia	2.300-2.900
San Vitale	2.200-3.000
Porta San Donato V.Le Filopanti San Vitale	2.200-2.900
San Ruffillo Est	2.200-2.800
Quartiere Marconi	2.200-2.700

Genova	Prezzo mq
Nervi	3.200-4.700
Albaro - Boccadasse	2.800-3.900
Quarto - Quinto	2.450-3.600
Carignano	2.450-3.300
Garibaldi - S.Lorenzo	2.200-3.100
Centro Portoria	2.150-3.100
Quarto Alta	2.150-3.100
Foce Mare	2.100-3.000
Apparizione	2.050-2.850
Manin - S.Nicola - Castelletto	1.900-2.750
Pegli Piazza Bonavino	1.900-2.750
Sturla	1.900-2.700
Pegli Viale Modugno	1.900-2.700
S.Biagio	1.700-2.500
Vesima e Crevari	1.700-2.500

Firenze	Prezzo mq
Signoria - Duomo - Pitti - San Niccolò	3.300-4.700
Viali - Lung. Vespucci - Lung. Zecca Vecchia	3.200-4.300
Bobolino - Poggio Imperiale - Pian Dei Giullari	3.000-4.400
San Frediano - Porta Romana	2.900-4.200
La Pietra - Camerata	2.800-4.000
Setignano	2.800-4.000
Stazione Centrale - San Lorenzo - S.Ambrogio	2.750-4.000
Marignolle - Monte Oliveto - Le Campora	2.750-4.000
Lungarno - Donatello - Beccaria - Libertà	2.700-3.400
Le Cure	2.500-3.300
Coverciano	2.550-3.200
Careggi - Cercina - Trespiano	2.300-3.400
Poggetto - Statuto - Ponte Rosso	2.350-3.200
Campo Di Marte	2.450-3.100
Galluzzo - Le Due Strade - San Gaggio	2.350-3.200

Napoli	Prezzo mq
Posillipo	3.600-5.400
Via Partenope - Mergellina - Caracciolo	3.300-5.100
P.zza Vanvitelli - Via Scarlatti - Via Giordano	3.300-5.000
Chiaia Panoramica	3.100-4.700
P.zza Medaglie D'Oro - Quattro Giornate	2.900-4.400
P.zza Plebiscito - Municipio - Toledo	2.850-4.300
Chiaia Antica	2.800-4.200
Vomero Alto	2.500-3.800
Casale Di Posillipo	2.500-3.800
Monte Di Dio	2.450-3.700
Colli Aminei	2.400-3.700
Vitt.Emanuele da Mazzini a S.M. Apparente	2.350-3.600
Quartieri Spagnoli - Mortelle - Cavone	2.250-3.400
C.so Umberto - Via De Pretis - P.zza Gesù	2.200-3.400
Fuorigrotta - Mostra Oltremare - Parco S. Paolo	2.150-3.300
Materdei	2.050-3.100
Via Epomeo	2.050-3.100
Via Terracina (parte bassa) - Bagnoli	1.950-3.000
P.zza Mercato - Mezzocannone	1.850-2.850
Soccavo Nord - Est	1.850-2.800

Palermo	Prezzo mq
Corleo - Politeama - Villareale - R.Settimo	1.750-2.550
La Farina - Cusmano - Latini - S.F.Da Paola	1.600-2.150
Sciuti - Notarbartolo - Villabianca	1.650-2.050
Delim: Via Delle Croci - Corleo - P.Sturzo	1.550-2.100
Nisemi - S.Lorenzo - Villa Sofia	1.550-2.000
Via Roma - Cavour	1.350-2.000
Vittorio Emanuele - Maqueda - Roma	1.300-1.900
Crispi - Ucciardone - Porto	1.300-1.800
Imp.Re Federico - Autonomia Siciliana	1.300-1.700
Di Blasi - Ruggieri - Da Vinci - Angelico	1.250-1.650
Via Nave - Riserva Reale - Paruta	1.250-1.650
San Lorenzo	1.250-1.650
Massimo - Pignatelli Aragona - Goethe	1.150-1.700
Pitre - Cappuccini - Pisani - Altofonte	1.200-1.650
Badia - Angelico - Da Vinci - Ruggieri	1.200-1.600

## Rischio stangata

Come potrebbe cambiare il valore fiscale, rispetto a quello attuale, se si usassero i valori dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si ipotizzano abitazioni di 100 metri quadrati e 6 vani catastali secondo la classificazione attuale: abitazioni civili attualmente in categoria A/3, prezzi Omi e classe catastale intermedia

	Zona catastale attuale	Valore Omi	Valore fiscale attuale	
			Acquisto	Imu Il casa
<b>Roma</b>				
Testaccio	2	435.000	130.631	190.008
Casal Palocco	6	280.000	98.420	143.156
Piazza Imerio	4	332.500	107.366	156.169
Viale Libia	3	400.000	116.313	169.183
Tuscolana	5	365.000	87.685	127.542
<b>Milano</b>				
XXII Marzo	2	360.000	94.844	137.955
Piazza Missori	1	815.000	153.895	223.847
Buenos Aires	2	280.000	94.844	137.955
Piazza Corvetto	3	320.000	78.739	114.529
Bovisa	3	297.500	78.739	114.529
<b>Napoli</b>				
Corso Garibaldi	13	215.000	62.626	91.093
Fuorigrotta	10B	262.500	93.049	135.344
Colli Aminei	3	305.000	64.421	93.704
Piazza Plebiscito	12	367.500	76.944	111.918
Capodichino	4	190.000	23.617	34.353

Fonte: elaborazione L'Economia del Corriere su dati Agenzia Entrate

## MILANO

# Quel raddoppio di Buenos Aires

**A** Milano le zone utilizzate ai fini fiscali sono solo tre mentre le aree Omi sono 41. La suddivisione in aree dovrebbe identificare zone il più possibile omogenee per caratteristiche. E per i due megacomplexi di Porta Nuova e City Life sono state create zone ad hoc. Siccome i listini delle case ancora in vendita sono noti è anche possibile verificare l'attendibilità dell'Omi. Porta Nuova ha prezzi da 8000 e 13mila euro al metro quadrato, Omi indica da 7.900 a 13.500 (100 meno del Quadrilatero, zona top della città) e segnala che lo scorso anno le case sono state vendute a una media di 11.238 euro. A City Life il listino va da 7.250 a 11mila euro, per Omi i prezzi sono da 7.000 a 11.600 mentre lo scorso anno la media di vendita è stata di 9.550.

# 41

zone

I prezzi più elevati a Porta Nuova. Si va da 7.900 a 13.500 euro al metro

Se anche nei due complessi vi fossero abitazioni con l'estimo più alto possibile con le regole attuali, l'Imu sarebbe calcolata su circa 4.000 euro al metro. Un risultato che non sorprende se si guarda al nostro minitest su cinque immobili reali. La differenza infatti tra valore Omi e valore fiscale tocca il 260% in piazza Missori, dove per un'abitazione del valore di 815mila euro si pagano Imu e Tasi su circa 224 mila; in un ipotetico cambiamento degli imponibili ad aliquote invariate l'esborso annuo passerebbe da 2.552 a 9.291 euro. In Buenos Aires invece il valore Omi è «solo» il doppio del valore fiscale attuale: 280mila euro contro poco meno di 140mila.

**G. Pa.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**ROMA**

# Il Testaccio e l'Imu da 4 mila euro

Il territorio della Capitale è suddiviso dal vecchio Catasto in sette zone, l'Omi ne considera invece 233. E' chiaro che con il nuovo sistema di definizione degli estimi i nuovi valori non avranno nulla a che vedere con quelli in vigore. Abbiamo messo a confronto cinque appartamenti di categoria catastale 3 e classe media e abbiamo paragonato il valore imponibile con quello che risulterebbe applicando il valore medio di mercato. Al Testaccio, dove si trova l'abitazione di maggior prezzo tra quelle considerate, la differenza tra i due valori è del 129%. Traducendo in tasse significa che se non si rimodulasse l'aliquota su una seconda casa di quelle caratteristiche. Imu e Tasi passerebbero dagli attuali 2.098 a 4.902 euro al-

**175**

**Le migliaia**  
di immobili a cui  
l'Agenzia ha cambiato  
categoria (e rendite)

l'anno, con un aumento di 2.804 euro. L'incremento percentuale più clamoroso è quello che però si verificherebbe alla Tuscolana, dove l'imponibile Imu aumenterebbe del 186%, e l'imposta, sommata alla Tasi, passerebbe da 1.408 a 4.030 euro. Secondo l'Omi i prezzi più alti della capitale si registrano a Piazza di Spagna (Tridente) dove le abitazioni signorili raggiungono i 9.500 euro al metro. Negli scorsi anni l'Agenzia è riuscita ad aumentare le rendite catastali degli immobili del centro con un artificio: ha cambiato classe e categoria a 175 mila immobili in 17 zone di pregio del centro storico. Compresa la villa dell'Appia Antica.

**G. Pa.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**NAPOLI**

# Capodichino «lievita» del 450%

Napoli è suddivisa dall'Omi in 65 zone contro le 21 del sistema catastale in vigore. La quotazione top in città si registra a Posillipo: 7.600 euro al metro. Il confronto condotto su cinque abitazioni evidenzia differenze tra valore reale e fiscale ai fini Imu che vanno dal 100% di Fuorigrotta al 450% di Capodichino. Il maggiore esborso lo dovrebbe però affrontare il proprietario di una seconda casa a Piazza Plebiscito, con il valore del suo immobile impennato da 112 a 367 mila euro e l'Imu lievitata da 1.191 a 3.912 euro. Nei casi che abbiamo preso in esame partiamo da un presupposto che ci pare di buon senso e cioè che i nuovi valori ai fini delle imposte patrimoniali come l'Imu saranno calcolati sulla base dei

**7.600**

**euro a mq a Posillipo**  
con nuovi estimi  
imponibili su anche del  
mille per cento

prezzi teorici di vendita e non su quelli teorici di locazione, come di fatto succede oggi. Gli estimi catastali in vigore sono infatti i valori di affitto della casa, identificati alla fine degli anni Ottanta, quando c'era ancora l'equo canone, che già allora nessuno praticava per i nuovi contratti. Il nuovo catasto, se e quando andrà in vigore, distinguerà gli estimi calcolati sul valore di vendita e quelli locativi. Se si applicassero i valori di locazione identificati da Omi e i coefficienti moltiplicativi (160 per l'Imu residenziale) applicati con il sistema attuale l'imponibile fiscale in buona parte dei casi schizzerebbe di oltre il 1.000%.

**G. Pa.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA