

Riforme difficili

Se il Fisco moltiplica il valore (e le tasse)

Cinque volte in centro e il doppio in periferia: gli effetti a Milano del Catasto rinnovato. Che, per ora, è rimasto lettera morta

di Gino Pagliuca

Il gap

Lo scarto tra valori di mercato e valori fiscali a Milano in base ai dati catastali

	Prezzo di mercato al mq	Differenza su valore fiscale per acquisti		Prezzo di mercato al mq	Differenza su valore Imu
Abitazione A2 con finiture di pregio in area di pregio			Negozi		
Duomo, San Babila, Monte Napoleone, Missori, Cairoli	11.500-13.700	418%	Duomo, San Babila, Monte Napoleone, Missori, Cairoli	14.900-21.400	17%
Brera	9.800-11.800	344%	Brera	6.500-8.300	1%
Parco Sempione, Arco Della Pace, Corso Magenta	7.900-11.000	289%	Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna	5.800-8.200	-4%
Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	7.600-10.000	262%	Sant' Ambrogio, Cadorna, Via Dante	5.500-7.900	-8%
Pagano	5.700-7.000	348%	Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	5.100-7.100	-9%
Abitazione A2 con finiture medie in area residenziale			Studi Professionali		
Turati, Moscova	4.600-6.300	311%	Duomo, San Babila, Monte Napoleone, Missori, Cairoli	6.400-8.300	60%
Parco Sempione, Arco della Pace	4.100-5.600	328%	Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	4.600-5.600	109%
Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna	3.800-5.200	337%	Turati, Moscova, Corso Venezia	4.300-5.300	97%
Porta Ticinese, Porta Genova, Via San Vittore	4.000-5.100	342%	Università Statale, San Lorenzo	4.300-5.100	93%
Libia, XXII Marzo, Indipendenza	3.100-4.300	364%	Parco Sempione, Arco Della Pace, Corso Magenta	3.800-4.700	103%
Casa popolare A3 in area periferica			Uffici in condomini terziari		
Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani	1.500-2.000	132%	Duomo, San Babila, Monte Napoleone, Missori, Cairoli	6.700-9.100	72%
Niguarda, Bignami, Parco Nord	1.700-1.850	136%	Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	5.400-6.000	134%
Monza, Crescenzo, Gorla, Adriano	1.600-1.750	142%	Università Statale, San Lorenzo	4.600-5.900	115%
Quarto Oggiaro, Sacco	1.400-1.550	144%	Turati, Moscova, Corso Venezia	4.100-5.600	99%
Missaglia, Gratosoglio	1.100-1.300	137%	Brera	4.400-5.400	101%

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

L'Ego

Fino a cinque volte di più in centro, almeno il doppio in periferia. Se le tasse sugli immobili fossero calcolate sui valori di mercato, gli imponibili fiscali a Milano schizzerebbero alle stelle. Nella scorsa legislatura la riforma del catasto, che prevede la convergenza tra fisco e mercato, si è arenata in dirittura d'arrivo di fronte all'evidenza che non si potrebbero più applicare le aliquote ora in vigore se non si vuole depauperare famiglie e imprese e dare il colpo di grazia al mercato immobiliare. L'invarianza di gettito sbandierata come fiore all'occhiello della riforma, era in pratica impossibile da ottenere. Nella legislatura appena avviata chi governerà si troverà di nuovo al bivio, tra mantenere lo status quo perpetuando una situazione di evidente ingiustizia visto che gli estimi in vigore sono la fotografia, già sfocata all'origine, della situazione di trent'anni fa, o cercare i correttivi, molto complicati da escogitare, per rendere i nuovi valori sostenibili.

La panoramica

Per le nostre tabelle abbiamo confrontato le quotazioni a Milano relative al secondo semestre 2017, rese note dall'Agenzia delle Entrate nelle scorse settimane, con gli estimi catastali ancora in vigore. Per quanto riguarda

le case abbiamo ipotizzato che si tratti dell'abitazione principale del contribuente, e quindi con esenzione da Imu, per questo abbiamo considerato l'imponibile ai fini delle imposte di trasferimento: va infatti ricordato che l'imposta di registro si paga sul minor valore tra l'imponibile fiscale e il prezzo reale di acquisto. Per il non residenziale invece abbiamo considerato l'imponibile ai fini Imu e non quelle di acquisto perché già ora le imposte sono computate sul prezzo reale.

Infine, siccome gli estimi sono ancora espressi sulla base dei vani catastali e non dei metri quadrati, per la conversione dei valori abbiamo usato il dato medio ricavabile dalle statistiche catastali: 20 metri quadrati a vano per le abitazioni A2, 17,52 metri per le A3, 23,40 per gli uffici. I negozi sono già oggi calcolati a metro.

Scendendo nel dettaglio, per le abitazioni di pregio abbiamo considerato immobili centrali nelle classi catastali più costose della categoria A2, e lo scarto tra mercato e fisco arri-

va a superare nelle aree di maggior valore anche il 400%. Per le case A2 di finitura media in zona residenziale si è costantemente sopra il 300% mentre per gli alloggi di più modesto valore in periferia e in classe A3 il gap supera comunque il 100%.

Negozi e uffici

Il nuovo governo si ritroverà al bivio: tenere i vecchi estimi o aggiornarli, cercando altri equilibri

Il discorso cambia nel non residenziale. La differenza tra valore attuale e imponibile Imu per gli uffici nelle aree di pregio arriva fino al 100% ma tende ad annullarsi in periferia. Mentre per i negozi se si escludono Vittorio Emanuele e il Quadrilatero l'imponibile fiscale è addirittura superiore al valore. Qui però bisogna considera-

re che il valore di mercato indicato dall'Agenzia per i negozi top è lontanissimo da quello reale: secondo il listino il costo massimo infatti è di 21.400 euro al metro quadrato, mentre in Monte Napoleone i prezzi sono almeno cinque volte superiori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA