

# L'Agenzia rilancia la riforma dei valori catastali immobiliari

**IN AUDIZIONE**

**Antonino Maggiore: nel 2018 recuperati 114 milioni di imponibile**

**Saverio Fossati**

Banche dati sempre più precise e affidabili, cauto progresso verso l'informatizzazione globale e (inaspettatamente) riproposizione della riforma del catasto. Questi, a grandi linee, i contenuti dell'audizione di ieri alla Commissione bicamerale di vigilanza sull'anagrafe tributaria del direttore delle Entrate, Antonino Maggiore.

Colpisce, nella parte finale del documento, il tema dell'articolo della legge delega 23/2014 (la delega fiscale), che prevedeva il riordino dei valori catastali. Quella parte della delega, ormai scaduta, sembrava dimenticata. Ma il grande lavoro dell'Agenzia, coordinato da Gianni Guerrieri, era stato praticamente completato con l'elaborazione di un complesso algoritmo che avrebbe consentito di aggiornare i valori immobiliari con il passaggio da "catasto delle rendite" a "catasto dei valori" (soprattutto ai fini Imu-Tasi e imposte sul trasferimento di diritti reali) e una revisione delle rendite basate sui valori locativi, il tutto basato sui metri quadrati di superficie. Maggiore ha evidenziato come la riforma possa essere neutrale, ricordando come la responsabilità di modulare l'Imu spetti ai Comuni: proprio sull'autonomia dei Comuni si erano appuntate le critiche della proprietà immobiliare al progetto, che di fatto rendeva i municipi arbitri di un gettito che solo in linea teorica avrebbe dovuto restare «in parità», data l'oggettiva difficoltà di controllare gli esiti concreti del nuovo sistema.

Maggiore ha però ricordato la necessità di riprendere la riforma per ragioni di equità fiscale, perché potrebbe eliminare le disparità esistenti tra immobili e territori ormai assimilabili per valori immobiliari. Nell'audizione è anche suggerito un sistema di aggiornamento quinquennale di valori e rendita e una forte collaborazione con Comuni, Sogei, categorie professionali, proprietari e contribuenti. L'idea di riprendere la riforma è piaciuta a Giovanni Currò, portavoce del M5S in commissione Finanze alla Camera.

Dall'audizione si apprende poi che le mappe catastali sono un prezioso strumento per la Protezione civile, anche per la tematizzazione dei danni del terremoto del 2016 in Italia centrale. Mentre per i Comuni è stato completato l'Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici.

Sul fronte della «congruenza geometrica» per garantire la continuità tra i fogli di mappa, invece, Maggiore ha sottolineato che l'attività riguarda ormai tutte le province anche se il recupero è «di poco inferiore all'8% dell'intero magazzino».

Quanto agli immobili rurali, circa 318mila sono sotto accertamento. Mentre l'attività complessiva di accertamento ha portato, nel 2018, a controllare 505mila unità immobiliari e a recuperare 114 milioni di rendita catastale (e quindi, in concreto, ad almeno 100 milioni di gettito in più, soprattutto Imu).

Infine, Maggiore ha ammesso (senza indicare i dati) che un certo numero di immobili a destinazione ordinaria sono ancora senza planimetria (o la hanno non aggiornata): per difetto, dato che per 57 milioni i dati ci sono, si tratterebbe comunque di circa 1,8 milioni di unità. E suggerisce, per questi casi, di usare un moltiplicatore dei vani, poi correggibile da parte del proprietario.

RIPRODUZIONE RISERVATA

