



Centro di Studi Liberali
www.studiliberali.it

Riforma catastale - Alibi per far pagare di piu' chi gia' paga - A. Colombo Clerici* - 3-08-13

L' improvvida questione della riforma catastale, di cui tanto si parla in questi mesi, e' la scusa, anzi l'alibi (che muove dal pretesto di realizzare la perequazione dei valori catastali) per far pagare piu' tasse sugli immobili a chi gia' le paga.

Lo capisce anche un bambino. E la sbandierata invarianza del gettito, che vien proclamata per non allarmare i contribuenti onesti, e' la classica foglia di fico: non riuscirà certo ad impedire l'effetto devastante sul mercato immobiliare derivante dalla prospettiva di vedersi raddoppiata o triplicata la base imponibile ai fini di tutte le imposte gravanti sugli immobili stessi.

Per la ripresa del settore edilizio, trainante tutta la nostra economia, occorre una ripresa di fiducia, che si basa anzitutto sulla certezza del regime fiscale: ma la prospettiva di questa riforma catastale fatta in modo da atterrire investitori ed operatori, sta generando, piu' che sfiducia, una vera e propria psicosi negativa.

La riforma catastale interesserà i valori immobiliari, non solo ai fini dell'IMU (come avviene con le norme del Decreto Salva Italia, oggi in vigore), bensì anche per le imposte dirette - come base imponibile per i redditi fondiari e per i parametri di congruità dei canoni di locazione - le imposte di registro per tutti i trasferimenti, le imposte ipotecarie e catastali, le imposte di successione e sulle donazioni.

Quanto, poi alla proclamata invarianza del gettito (con correlativa riduzione delle aliquote) che dovrebbe tranquillizzare i contribuenti va anzitutto precisato che agli stessi poco importa dell'invarianza del gettito che risponde alla logica del pollo trilussiano, interessando piuttosto l'invarianza del prelievo a loro carico (e questo effetto certamente non è comportato dal sistema).

Inoltre c'è da dire che, se quell'invarianza è verificata a livello nazionale, essendo alta in alcune aree l'evasione fiscale, si potrà sempre dire che l'incremento che si produrrà nel gettito delle diverse imposte è la conseguenza del recupero dell'evasione e non di un aggravio fiscale e conseguentemente non ridurre le aliquote.

E, se poi il Catasto continuerà a funzionare o non funzionare, come succede già ora a seconda di fattori contingenti o locali, avverrà quello che è già avvenuto laddove si è realizzata una revisione generale per microzone.

I valori imponibili sono stati aumentati, ma le aliquote sono rimaste inalterate: quelle stabilite cioè per far pagare congruamente gli immobili che presentano valori non congrui.

E così sarà: i valori non congrui inevitabilmente nel nostro Paese continueranno ad esistere e le aliquote fissate a scala nazionale non saranno mai abbassate.

Per avere idea delle sperequazioni derivanti dal Catasto occorre rifarsi al dato relativo al gettito Imu "pro capite": in alcune regioni del nord è oltre due volte quello che si registra in alcune regioni del sud.

E non è solo questione di differenza di valori di mercato dei singoli immobili o ovvero di redditività degli stessi.

Organi di stampa, inoltre, facendo d'ogni erba un fascio e confondendo evasori con contribuenti regolari, alimentano una prevenzione verso l'investimento immobiliare che è solo foriera di nefasti esiti per l'economia in generale.

Se alcune istituzioni europee, con giudizio sommario, insistono per indurre l'Italia a percorrere la via di questa riforma, bisogna avere la forza di spiegare loro che per la ripresa economica del nostro Paese è ormai vitale una ripresa di fiducia del settore immobiliare, legato alla economia delle famiglie.

La riforma catastale, così come viene concepita e realizzata, è una cappa di piombo che graverà per anni, come una spada di Damocle, su questo disastrato settore, dandogli il colpo di grazia.

Il Catasto attuale, se c'è la volontà di farlo funzionare, permette di intervenire per l'eliminazione delle sperequazioni esistenti e per l'adeguamento dei valori; come è avvenuto nel caso delle revisioni all'interno delle microzone.

**Presidente Assoedilizia*