Riforma del catasto: cosa prevede la legge delega

Il presente elaborato ha lo scopo di analizzare le principali novità della riforma del catasto introdotta dalla legge delega per la riforma fiscale lo scorso 5 ottobre 2021, affrontando sinteticamente i seguenti argomenti:

1. **LA RIFORMA FISCALE 2021**
2. **LA RENDITA CATASTALE OGGI**
3. **CRITICITA' DELL'ATTUALE SISTEMA CATASTALE**
4. **LA RIFORMA DEL CATASTO**
5. **TEMPISTICA ITER DI APPROVAZIONE**
6. **CONCLUSIONI**

1) LA RIFORMA FISCALE 2021

La riforma fiscale, il cui disegno di legge è stato approvato dal Consiglio dei Ministri lo scorso 5 ottobre, sarà attuata con uno o più decreti legislativi che il governo dovrà emanare entro diciotto mesi dall'entrata in vigore del provvedimento.

I principi cardine che guidano la riforma fiscale sono quattro:

- stimolo alla crescita economica attraverso l'aumento dell'efficienza della struttura delle imposte e la riduzione del cuneo fiscale;
- razionalizzazione e semplificazione del sistema anche attraverso la riduzione degli adempimenti a carico dei contribuenti e l'eliminazione di micro-tributi;
- salvaguardia del principio costituzionale della progressività del sistema tributario;
- riduzione dell'evasione e dell'elusione fiscali.

I principali aspetti su cui interviene il disegno di legge

sono:

- novità per il regime dei forfettari per lavoro autonomo;
- la modifica alle aliquote dell'IRPEF;
- tassazione di impresa IRES e IRAP;
- IVA e imposte indirette;
- riforma del catasto;
- riscossione.

2) LA RENDITA CATASTALE OGGI

Il **Catasto** è l'inventario generale dei beni immobili siti in un determinato territorio e si forma in base ad operazioni di natura tecnica e topografica ed operazioni di natura estimativa ed economica. La sua funzione primaria è di natura tributaria ed attiene alla rappresentazione della redditività dei beni immobili tramite:

- il **reddito dominicale** ed il **reddito agrario**, per i terreni;
- la **rendita catastale**, per i fabbricati.

Pertanto, in base alla tipologia di beni immobili rappresentata si distinguono due Catasti:

- il Catasto terreni (che censisce i terreni);
- il Catasto fabbricati (che censisce i fabbricati).

La formazione del Catasto fabbricati si articola attraverso un *iter*:

- Dichiarazione delle unità immobiliari urbane accompagnata da una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare. Ad oggi, tali dichiarazioni vengono redatte e presentate informaticamente avvalendosi della procedura **DOCFA** (Documento Catasto Fabbricati);
- Procedimento di formazione del Catasto che si articola in una serie di operazioni:

- Suddivisione del territorio in zone censuarie omogenee sotto il profilo delle caratteristiche edilizie, tipologia ed epoca;
- Qualificazione, le unità immobiliari site in ciascuna zona censuaria vengono ripartite in categorie (A/1, C/2, C/6, etc.) in ragione delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche e della loro destinazione;
- Classificazione, per ciascuna categoria vengono individuate più classi, ciascuna delle quali corrisponde ad una diversa capacità di reddito;
- Formazione dei quadri di qualificazione e classificazione, che indichi le categorie e le classi individuate;
- Determinazione degli estimi catastali per ciascuna categoria e classe ovvero, la base per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane. La tariffa d'estimo è costituita dal reddito lordo medio ordinario ritraibile da ogni unità immobiliare, diminuito delle spese di riparazione e manutenzione e di ogni altra spesa necessaria a produrlo;
- Redazione e pubblicazione del prospetto delle tariffe d'estimo;
- Classamento, alle unità immobiliari, tenuto conto delle caratteristiche e della destinazione di ciascuna, vengono assegnate la categoria e la classe, nonché la relativa rendita catastale, ottenuta moltiplicando la tariffa d'estimo per la consistenza (che viene misurata in vani utili per categoria A).

3) CRITICITA' DELL'ATTUALE SISTEMA CATASTALE

Le criticità più rilevanti sono:

- le attuali rendite catastali degli immobili sono attribuite sulla base di tariffe d'estimo individuate

alla fine degli anni Trenta del secolo scorso, rivalutate con l'applicazione di inefficienti moltiplicatori. Esse non sono più coerenti con i valori di mercato e soprattutto con la dinamica che tali valori hanno subito nel corso degli anni;

- il rapporto tra i valori catastali e quelli di mercato non è omogeneo (tanto avviene non solo tra i diversi Comuni italiani, ma addirittura tra le diverse aree dei medesimi Comuni che, al di là della datata distinzione tra aree centrali, intermedie e periferiche, sono state diversamente interessate da processi di sviluppo e dalla localizzazione di servizi e infrastrutture pubbliche);
- secondo lo stesso Ministero dell'Economia e delle finanze, il valore di mercato degli immobili residenziali è il doppio del valore catastale; tale valore si quadruplica per gli immobili più datati (compresi quelli dei centri storici), e scende a una per quelli nuovi.

L'attuale sistema catastale, in assenza di revisioni e di una modalità di classamento coerente con le effettive caratteristiche dell'immobile, è dunque fonte di forti disparità sia "verticali" (considerando cioè immobili di diverso pregio) sia "orizzontali" (considerando cioè immobili simili).

4) LA RIFORMA DEL CATASTO

L'articolo 7 della legge delega che parla della revisione del catasto è diviso in due commi, che racchiudono altrettante fasi. Si precisa, che la legge delega non contiene che l'ossatura della riforma, delle indicazioni, senza entrare nel dettaglio. Saranno i decreti legislativi che faranno seguito alla delega a delineare tutte le azioni che verranno intraprese.

La revisione prevede due fasi, la prima intende modificare e

modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo di terreni e fabbricati, mentre la seconda fase prevede, a partire dal 1° gennaio 2026, una serie di meccanismi per adeguare automaticamente i valori patrimoniali e delle rendite dei fabbricati in base alle variazioni del mercato.

In particolare, i due aspetti della riforma del catasto possono essere così riassunti:

- **ricognizione dell'odierno sistema e modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili (art. 7, co. 1)**

È prevista l'introduzione di strumenti da porre a disposizione dei comuni e dell'Agenzia delle Entrate per far riaffiorare tutti quei terreni e immobili "fantasma", non censiti dal catasto. Allo stesso modo tutti i terreni divenuti edificabili ma ancora censiti come agricoli verranno accatastati correttamente e così anche tutti gli immobili abusivi.

La legge delega prevede inoltre la creazione di nuovi strumenti per facilitare lo scambio telematico di dati tra Comuni e Agenzia delle Entrate.

In sintesi, in questa prima fase il Governo si limiterà a fare solo una ricognizione dell'esistente patrimonio immobiliare;

- **revisione del catasto fabbricato (art. 7, co. 2)**

costituzione di un sistema catastale che contempli assieme alla rendita (ovvero il reddito medio al netto delle spese di manutenzione e gestione del bene), anche il valore patrimoniale del bene e una rendita parametrata ai valori di mercato, nonché la previsione di un adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in base alle condizioni del mercato di riferimento e comunque non al di sopra del valore di mercato.

Più nel dettaglio, il secondo comma dell'art. 7, prevede

l’attuazione di un’operazione che porterà ad integrare le informazioni già presenti nel catasto (“integrazione delle informazioni presenti nel catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale”), da adottare entro 5 anni e che si applicherà dal 1° gennaio 2026.

5) TEMPISTICA ITER DI APPROVAZIONE DELLA RIFORMA DEL CATASTO

RIFORMA FISCALE 2021	TEMPISTICA
Approvazione della legge delega in Consiglio dei Ministri	5 ottobre 2021
Approvazione della legge delega in Parlamento	Entro il 31 dicembre 2021
Emanazione dei decreti legislativi attuativi	Entro 18 mesi dalla data di entrate in vigore della legge delega

6) CONCLUSIONI

Il testo della DELEGA PER LA RIFORMA FISCALE, composto da 10 articoli e approvato dal Consiglio dei ministri in data 5 ottobre 2021, delega l’esecutivo ad emanare uno o più decreti attuativi, per rivoluzionare il sistema fiscale. Tra le misure varate per attuare la riforma del sistema fiscale, vi è l’auspicata e quanto mai necessaria riformulazione del catasto che, tuttavia, non esplicherà i suoi effetti nell’immediato.

In definitiva, la riforma del catasto in questi termini, comporterà certamente diversi vantaggi dal punto di vista della semplificazione normativa e determinazione trasparente del valore degli immobili nonché di equità di distribuzione del carico fiscale. Tuttavia, dall’altro lato, non possono non essere considerati i numerosi motivi che rendono politicamente difficile una siffatta riforma, soprattutto se si considera

che il sistema tributario italiano prevede varie imposte e tasse sugli immobili e che tutte hanno come base imponibile il valore dell'immobile o "valore catastale".

Gessica Rizzo (Senior Consultant CA Consulting)