



Le novità introdotte dalla Riforma del Catasto

La revisione del catasto fabbricati contenuta nel disegno di Legge sulla delega fiscale ha avuto l'approvazione anche in Commissione Finanze al Senato.

L'attuale sistema catastale, ormai vecchio di 74 anni, classifica gli immobili esistenti attraverso vani, classi e categorie; il nuovo catasto si baserà, invece, su metodologie statistiche matematiche, cercando di allineare il valore catastale al valore di mercato, adeguandolo il più possibile alla realtà.

La grande novità contenuta nella Riforma del Catasto riguarda principalmente la sostituzione dei vani con i metri quadri e l'individuazione di algoritmi per determinare il valore degli immobili. Ecco i punti salienti.

VALORE PATRIMONIALE E RENDITA

Prevista l'attribuzione di un valore patrimoniale e di una opportuna rendita rappresentativa del reale reddito ritraibile dall'immobile. Per il calcolo del valore patrimoniale delle unità immobiliari, saranno utilizzate metodologie differenti in relazione alla specifica destinazione catastale dell'immobile.

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

Nel caso di immobili a destinazione catastale ordinaria (Categoria A, B e C, come ad esempio le civili abitazioni o i locali commerciali) sarà utilizzato il valore di mercato al metro quadro opportunamente corretto in base ad un coefficiente funzione della localizzazione e delle caratteristiche edilizie dell'immobile.

Sarà abbandonando l'attuale metodologia basata sul concetto del vano.

In particolare sarà adottato un processo estimativo che:

- utilizza il metro quadrato come unità di consistenza, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare
- utilizza funzioni statistiche atte ad esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale anche all'interno di uno stesso comune

IMMOBILI INTERESSE STORICO

Per gli immobili di interesse storico si effettuerà una stima che terrà conto dei maggiori oneri relativi alla manutenzione, ai vincoli legislativi e all'apporto alla valorizzazione del patrimonio storico nazionale.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

Per gli immobili a destinazione catastale speciale (D, come ad esempio opifici, capannoni industriali, alberghi) si utilizzerà una metodologia basata sulla stima diretta.

Si adatterà, in particolare, un processo estimativo che:

- opera sulla base di procedimenti di stima diretta con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale
- qualora non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato, utilizza il criterio del costo, per gli immobili a carattere prevalentemente strumentale, o il criterio reddituale, per gli immobili per i quali la redditività costituisce l'aspetto prevalente

ALGORITMI DI CALCOLO

L'individuazione delle rendite e dei valori patrimoniali avverrà attraverso algoritmi di calcolo, ossia funzioni statistiche utilizzate per attribuire valori e redditi rilevati alla consistenza delle singole unità immobiliari.

ACCATASTAMENTO TELEMATICO

Previsto l'accatastamento telematico degli immobili.

COMMISSIONI CENSUARIE

Le commissioni censuarie saranno allargate anche ai rappresentanti delle associazioni di categoria del mondo immobiliare. Sarà rafforzata la possibilità di assumere provvedimenti in autotutela sulla determinazione delle rendite, ma i ricorsi giurisdizionali andranno rivolti alle commissioni tributarie.

Il Tar risponderà solo sulle questioni di legittimità.