LA REVISIONE DELLE RENDITE CATASTALI

Fisco, una bella «tegola» sta per piovere sulle case

Aumenti in vista fino al trecento per cento: se la vedono brutta le case popolari. Conseguenze sull' Irpef, l'Ici, e le compravendite

Servizio di
Daniela Cavini

Case, la «batosta» è in vista. Dopo decenni di inerzia, gli immobili rivalutano improvvisamente il proprio valore agli occhi del catasto e — conseguentemente — del Fisco. Un ciclone sta infatti per abbattersi sui fabbricati, e Ravenna non è certo indenne dal generale rialzo delle rendite catastali, scongelate dopo 50 anni di semi-immobilità. Da ciò deriva una crescita di pressione fiscale, che sta creando non poca agitazione fra proprietari di case, negozi ed uffici.

Aumenti in vista, dunque, anche del 300 per cento. Le più colpite sono le grandi città, ma la direzione generale del catasto ha annunciato che i valori delle rendite saliranno in media dell'80 per cento. E per quanto si riesce a capire attraverso gli impenetrabili uffici dell'Ute di Ravenna, la nostra città non rientra davvero in questa «fortunata» media. Al contrario, dovranno prepararsi al peggio proprio i possessori di abitazioni di categoria A3 — quella di tipo «popolare» — per i quali si prevede un aumento più che considerevole. Si parla del 200 per cento.

Se è vero dunque che la finanziaria '91 sembra propensa a far slittare di sei mesi l'entrata in vigore delle nuove rendite — dal 1° gennaio al 1° luglio '91 — non è meno vero che quella sulla linea del traguardo è una vera e propria rivoluzione. Ma in cosa consiste? Ad aumentare sono i coefficienti in base ai quali si determina la rendita catastale, cioè la «fruttuosità» del capitale rappresentato dal valore dell'immobile. Per fare un esempio, siamo costretti a prendere come referenti gli aumenti calcolati dal catasto bolognese (valori a noi vicini che potrebbero comunque differire dai nostri): l'Ute di Ravenna, con un riserbo davvero incomprensibile, non ritiene opportuno far conoscere i propri dati. Chi è proprietario di una casa di classe media, di circa 100 metri quadrati, in zona semiperiferica a Bologna, vedrà dunque aumentare il suo valore catastale da 1 milione e 110 mila lire a 2 milioni e 400 mila lire. Sarà questa la cifra da dichiarare in sede di «740», con le inevitabili conseguenze in sede di determinazione del reddito imponibile, quindi dell'Irpef e delle altre imposte ad esso collegate (es. la tassa sulla salute). Non solo. Sarà sempre questo il valore-base per la riscossione dell'Ici (nuova imposta comunale sugli immobili destinata ad assorbire l'Ilor e, gradualmente, anche l'Invim). E ancora: sempre sulle nuove rendite si baseranno gli atti di compravendita e le imposte di successione (chi deve comprare una casa, dunque, sarà meglio che si sbrighi).

Insomma, quello che si prepara non è un cambiamento da poco. Ma cosa bolle in pentola, per Ravenna si può solo indovinare, poichè il catasto non è disposto a diffondere informazioni «non sicure». Va infatti precisato che i nuovi valori — già messi a punto — devono passare al vaglio di una commissione centrale che ha l'incarico di armonizzarli con quelli di altre regioni. Il ministero delle Finanze potrebbe inoltre introdurre correttivi per graduare nel tempo l'impatto delle nuove norme. Infine, tutti i catasti sono alle prese con la revisione del classamento, stanno cioè rideterminando categoria e classe di ciascun immobile, per registrarne le modifiche verificatesi nel tempo: e se tutto ciò potrebbe avere un impatto sui valori catastali, sembra comunque assai improbabile che la ricaduta finale sui portafogli possa essere di segno positivo.

L'UTE SI «INFORMATIZZA»

Verso una banca dati ad uso territoriale

Il catasto si «ridisegna», si informatizza. E si prepara all'ambizioso obiettivo imposto dall'apertura delle frontiere comunitarie: diventare una banca dati del territorio, completa, efficace, facilmente consultabile. E smaltire gli arretrati, le volture in giacenza che attendono una definizione o la registratione. Un sogno? Per ora, sì. Ma che l'ufficio tecnico erariale di Ravenna si sta sforzando di far diventare realtà, in tempi, se non rapidi, almeno accelerati.

«Il completo recupero delle zone di evasione immobiliare — spiega Potito Salzulli, ingegnere capo del catasto di Ravenna — passa necessariamente attraverso un vasto programma di aggiornamento di tutte le informazioni da noi gestite, che sono di natura grafica ma che sono anche collegate, tramite codici di identificazione, ad altre di natura giuridica, estimale o amministrativa». Insomma, cosa si sta facendo negli uffici di piazza Caduti della Libertà? «Un lavoro immane. Si tratta in pratica di trasferire tutte le informazioni catastali su supporti magnetici — continua Scalzulli — così da avere la possibilità di richiederle e modificarle in tempo reale».

Alle amministrazioni comunali si offrirà dunque la possibilità di accedere agli archivi elettronici del catasto, per controllare la posizione dei singoli contribuenti (per esempio, in sede di riscossione della futura imposta comunale sugli immobili). Avere però una banca dati del territorio — in grado di fornire in tempo reale informazioni aggiornate — potrà risultare utile anche per scopi di carattere gestionale e programmatico. Non solo dovrebbe poi snellirsi l'aggiornamento delle volture in giacenza (a seguito di compravendite, donazioni o successioni), ma si può ipotizzare anche una maggiore capacità del Catasto di censire il patrimonio edilizio con efficacia (a livello nazionali si calcola infatti che siano oltre nove milioni i fabbricati non ancora «accatastati»). Ma i tempi? «Il completo azzeramento dell'arretrato è previsto entro la fine del '92 — conclude Scalzulli — d'altronde la mole di lavoro da smaltire è immensa. tanto che il nostro ministero è l'unico per cui si deroghi al blocco delle assunzioni nel pubblico impiego».

[d.c.]