

## TASSE IL RICALCOLO DELLA TARI

# Svolta del Catasto, addio vani 57 milioni di case pagheranno le tasse a metro quadrato

La strada per arrivare alla riforma del Catasto è ancora lunga ma un primo passo in avanti verso una maggiore coerenza tra valori fiscali delle case e realtà di mercato è stato compiuto. Da ieri l'Agenzia delle Entrate rende disponibili sulle visure catastali i dati di superficie per 57 milioni di unità immobiliari censite nelle categorie A (abitazioni e uffici), B (edifici pubblici) e C (negozi, laboratori, box). Le superfici indicate sono due: la prima è quella computata secondo le regole catastali, la seconda invece è calcolata escludendo le aree pertinenziali scoperte (ad esempio i balconi e le terrazze) e rappresenta la metratura che serve da base per il calcolo della Tari (la Tassa rifiuti). La consultazione dei dati riguardanti un immobile di proprietà si può effettuare gratis abilitandosi ai servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

### Il conteggio dei vani

L'imponibile fiscale degli immobili di categoria A si calcola partendo dalla superficie misurata con il sistema farraginoso dei «vani catastali», destinato a essere definitivamente abbandonato con la riforma del Catasto, che prevede la misurazione di tutti gli immobili sulla base delle superfici.

Perché parlando del sistema dei vani usiamo l'aggettivo farraginoso? Per ogni Comune è definita una misura minima e massima dei vani: i saloni, i soggiorni le camere e le cucine

contano ognuna per un vano; per le stanze che superano la misura massima si calcola a parte per l'eccedenza. I bagni, i corridoi e i disimpegni valgono per un terzo di vano, soffitte e cantine contano per un quarto. Una volta sommato il tutto si arrotonda al mezzo vano (ad esempio 4,66 vani diventano 4,5 vani; 4,86 diventano 5 vani)

### Un conto iniquo

È evidente che un sistema di questo tipo può portare a clamorose iniquità: ipotizziamo che ai fini catastali in un Comune la superficie massima del vano sia stabilita in 27 metri e che vi sia un immobile con una sala di 25 metri, due camere da letto da 18 metri, una cucina di 15, un bagno da 10 metri e un corridoio di 6 e una cantina: in tutto si tratta di 92 metri quadrati e ai fini catastali sono 5 vani; una casa disposta allo stesso modo ma con superfici di stanze, cucina e bagno ridotti di un terzo consiste per il Catasto sempre di 5 vani e, se appartiene alla stessa categoria e classe catastale del primo appartamento, paga le stesse imposte pur valendo un terzo di meno.

### Tasi e Imu

Pur con tutte le precauzioni dovute al fatto che si tratta di valori medi un'analisi condotta su tre case tipo nei principali comuni italiani partendo dai dati presenti nelle statistiche ufficiali dell'Agenzia delle Entrate mostra che la misurazio-

ne dei vani è piuttosto elastica. Settanta metri quadrati in una casa A3 misurano tra 3,5 e 4 vani, per 120 metri in un appartamento A/2 si parte da 5 per arrivare a 6,5 vani; per una villetta da 150 metri quadrati si va da 6 a 7 vani. Le statistiche catastali danno per ogni Comune capoluogo sia il numero di vani sia la superficie presunta. Se si passasse da subito (cosa però non prevista) a definire le rendite sui metri quadrati e non più sui vani i pericoli e le opportunità maggiori si registrerebbero per i proprietari di case piccole: sull'appartamento da 70 metri del nostro esempio a Reggio Emilia l'aggravio di rendita catastale (e quindi di imponibile Imu, Tasi, imposte di trasferimento) toccherebbe il 5% a Bologna invece il valore fiscale scenderebbe del 5,5%.

### La Tari

L'indicazione della superficie utile ai fini Tari è un dato che può servire a verificare se c'è corrispondenza tra i dati del catasto e quelli adoperati dal Comune per la definizione della tassa. A proposito della modalità di calcolo del tributo ricordiamo che la superficie è uno dei due parametri su cui la tariffa viene formulata, l'altro è il numero di persone che occupano l'immobile. Una casa da 80 metri occupata da un single a Milano paga 182 euro, se gli abitanti sono tre si sale esattamente di 100 euro a 282.

**Gino Pagliuca**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

