

**Fisco e immobili.** Alla ricerca della soluzione per evitare l'aumento del carico fiscale - Sembra prevalere l'ipotesi territoriale

# Catasto verso l'invarianza locale

Dal 1° giugno obbligatorio l'invio dei moduli Docfa e Pregeo solo in via telematica

## LA LINEA GUIDA

Il direttore delle Entrate, Rossella Orlandi: «Far emergere valori oggettivi con lo stesso metodo per tutti»

### Saverio Fossati

■ Sull'invarianza di gettito si va verso la scelta "locale". Lo ha anticipato il direttore dell'agenzia delle Entrate, Rossella Orlandi, nel corso del convegno dedicato al **catasto digitale**, organizzato ieri a Roma dagli ordini di architetti, ingegneri e **geometri** della capitale. Dove è stato anche illustrato il Sit (sistema integrato del territorio) che renderà presto fruibile la banca dati integrata con tutte le informazioni catastali. Ed è stato annunciato il provvedimento che, dal 1° giugno, vincolerà i professionisti a inviare i moduli Docfa e Pregeo solo per via telematica.

Rossella Orlandi, direttore dell'agenzia delle Entrate, parlando della riforma del catasto, ha evidenziato che si vuole arrivare «a far emergere valori oggettivi, con lo stesso metodo per tutti, e allo stesso modo trasparente, perché comprensibile e uguale». Il tutto a invarianza di gettito: il direttore delle Entrate ha parlato di «discussione ampia, in vista di un arrivo a breve del decreto legislativo alle Commissioni parlamentari. E in questo momento sembrerebbe che la scelta sia più sul livello locale. Non siamo noi, però - ha precisato - che decidiamo».

Ritorna, quindi, di prepotenza il tema cruciale, che in queste settimane ha avuto un percorso carismatico, dell'invarianza di gettito. I nuovi valori catastali (sia patri-

moniali che reddituali) aumenteranno, infatti, le basi imponibili da due a tre volte e di conseguenza, per affermare il principio che le tasse non debbano aumentare, le aliquote delle varie imposte dovrebbero diminuire in proporzione, fatto salvo il principio della perequazione: se cioè alcuni immobili hanno valori troppo bassi rispetto a quelli di mercato, le loro basi imponibili attuali, oggi basate sui valori catastali in vigore, aumenteranno più della media; altri che invece già ora si avvicinano o sono addirittura sopra i valori di mercato avranno un vantaggio dalla riforma. Ma mentre alcune imposte sono nazionali (registro, ipocatasta, imposte sui redditi), quindi non è difficile adeguarle in modo che il gettito resti uguale, altre sono locali (Imu e Tasi) e quindi una perequazione nazionale avrebbe effetti molto diversi.

Mentre nella delega fiscale (legge 23/2014), almeno nell'interpretazione data da molti parlamentari (anzitutto il presidente della commissione Finanze e relatore della norma alla Camera, Daniele Cappelletto) e da Confedilizia l'invarianza di gettito va realizzata a livello comunale, nella bozza di decreto legislativo predisposta dalle Entrate questo aspetto virava chiaramente verso un'invarianza a livello generale. In soldoni, questo potrebbe voler dire che le imposte locali, che sono tanta parte del gettito fiscale immobiliare (quasi 24 miliardi di euro su 42 totali) verrebbero ricalcolate sulle nuove basi imponibili con aliquote poco adattabili a livello locale e tutto il peso ricadrebbe solo sui contribuenti che abbiano avuto gli aumenti più forti dei loro valori ca-

tastali, indipendentemente dal Comune. In alcuni Comuni, poi, si pagherebbe complessivamente molto di meno e in altri molto di più, quindi occorrerebbe ridistribuire il gettito ottenuto complessivamente. Una scelta "locale" rimetterebbe invece la scelta delle aliquote nelle mani dei Comuni e la perequazione resterebbe nell'ambito dei confini municipali, con esiti di un'equità decisamente più individualizzata. Questa scelta, del resto, era stata ventilata da Luigi Casero, vice ministro dell'Economia già nelle scorse settimane e le parole di Rossella Orlandi fanno capire che la strada è ormai tracciata. Anche se il decreto sul catasto sembra scomparso dalle priorità del Governo.

«In ogni caso, però - ha proseguito Rossella Orlandi - con la riforma ci sarà una fotografia aggiornata e completa del patrimonio, con una valenza strategica anche per scelte di politica economica e non solo ambientale e urbanistica. La collaborazione con i professionisti è quindi centrale».

Il direttore delle Entrate ha poi annunciato che dal 1° giugno 2015 sarà obbligatorio per tutti i professionisti abilitati (soprattutto architetti, ingegneri e **geometri**) inviare i moduli Docfa (aggiornamento catastale dei fabbricati) e Pregeo (terreni) solo in via telematica. Il provvedimento è stato poi diramato nella giornata di ieri. «È una scelta mia: oggi, dato che Docfa e Pregeo arrivano al 70% e in certi luoghi al 95%, non si capisce perché qualcuno debba ancora arrivare un ufficio con le carte in mano. Se funziona a Varese dovrà funzionare anche a Crotone».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## In sintesi

### 01 | IL NUOVO SISTEMA

Il nuovo sistema catastale, per la gestione delle informazioni immobiliari, è il Sit, evoluzione dell'attuale sistema catastale e cartografico, un moderno Gis (Geographic information system), realizzato in architettura web

### 02 | ANAGRAFE IMMOBILIARE

La realizzazione del nuovo sistema catastale si inserisce nel progetto più ampio di attuazione dell'Anagrafe immobiliare integrata (A.I.I.), intesa come luogo deputato alla integrazione dei dati gestiti dall'Agenzia nati e storicamente conservati in forma separata

### 03 | CONFLUENZA DEI DATI

L'A.I.I. trae origine ed è alimentata dai sistemi istituzionali di catasto e pubblicità immobiliare. Nell'A.I.I. l'intero patrimonio informativo dell'Agenzia è unificato in un unico sistema nazionale unitario, formato dalle componenti Anagrafe dei titolari, Sit e Omi, opportunamente integrate tra loro

### 04 | MECCANISMO DI REVISIONE

Le applicazioni necessarie all'attuazione della revisione del sistema estimativo del Catasto dei fabbricati saranno realizzate direttamente sul Sit. I valori patrimoniali e i redditi

degli immobili saranno correlati: alla loro localizzazione (fattori socio-economici dell'intorno); alle loro caratteristiche edilizie

### 05 | SERVIZI APPLICAZIONI

I servizi Sit supporteranno gli operatori dell'Agenzia sia nelle attività a tavolino che in sopralluogo, anche mediante dispositivi mobile e di altri servizi disponibili sul mercato

Le applicazioni potranno essere utilizzate anche dagli operatori esterni che parteciperanno alle attività della riforma (tecnici comunali, professionisti, componenti delle Commissioni censuarie, ecc.)