

Le proiezioni del Sole-24 Ore Roma sugli incrementi delle imposte dopo la rivalutazione degli immobili

Rincari sulla casa anche dal notaio

Colpite le abitazioni nelle 17 zone di pregio - Aumenti Ici fino a 4mila euro

Un appartamento di tre stanze nel centro storico che arriverà a pagare fino a 2mila euro di Ici all'anno. Contro i 400 di adesso. Una villa sull'Appia antica che ne verserà 4mila, invece di 800. Ma l'Ici è solo una delle brutte notizie: al valore catastale continuano a essere legate le imposte sulle compravendite, con aliquota al 3% se si tratta di abitazioni principali e del 10% negli altri casi. Nel trilocale in centro esaminato prima, il conto fiscale per il compratore passerebbe da 1.757 euro attuali fino agli 8.419 euro. Sempre che resti prima casa.

La sorpresa, amara, è quella che potranno avere i proprietari di una delle 145mila case nei quartieri più eleganti

della città, finite nel mirino dell'agenzia del Territorio. Una volta portata a termine l'operazione di rivalutazione degli immobili - partita all'inizio di dicembre - in 17 microzone di pregio della capitale. Perché qui, dove il mercato del mattone è alle stelle, gran parte delle abitazioni sono ancora ferme, in catasto, agli anni 40, classificate come «ultrapopolari» o «popolari».

Estimi alla mano il Sole-24 ore Roma ha calcolato gli aumenti di imposta sugli immobili che saliranno nella classifica del lusso, compresi gli oltre 5.800 negozi finiti nella rete del riclassamento.

Nariello e Trovati > pagina 10-11

Fisco. I calcoli del Sole-24 Ore sugli aumenti delle imposte dopo la rivalutazione in 17 microzone

Il nuovo catasto moltiplica l'Ici

Una casa ora classificata «popolare» potrebbe arrivare a quadruplicare l'imposta

Gianni Trovati

Se tutto va come sperano in Campidoglio, i frutti fiscali degli immobili che stanno per finire al centro dell'operazione-aggiornamento dei valori catastali potrebbero moltiplicarsi per tre, e addirittura per quattro nei casi più fortunati per le casse comunali.

La macchina si è appena avviata, con la delibera comunale a ottobre e la comunicazione dell'agenzia del Territorio pubblicata in «Gazzetta Ufficiale» nelle scorse settimane, ma cova da molti anni. Già nell'inverno tra 2004 e 2005 la giunta capitolina, all'epoca guidata da Walter Veltroni, si era messa a spulciare nei dati del proprio catasto, realizzato negli anni '40, e aveva scoperto che il 65,6% delle abitazioni nel centro storico era classificato come «popolare» (A4) o «ultrapopolare» (A5). Da allora nulla è cambiato, e da piazza del Popolo a

Largo Argentina il mattone d'oro, resistente a ogni crisi del mercato, continua a essere considerato dal Catasto un insieme disordinato di stamberghe, spesso con bagno in comune.

L'operazione-aggiornamento, che passerà al setaccio un decimo degli immobili romani (145mila abitazioni, 21mila negozi, 16mila uffici e 53mila immobili diversi), serve prima di tutto a spingere in alto la tariffa catastale, cioè il valore su cui poggia l'intera architettura fiscale del mattone. Prendiamo un trilocale (4,5 vani catastali) in affitto in una qualsiasi via del centro storico della Capitale: se, come tanti suoi simili, occupa lo scalino più basso della gerarchia catastale, quello degli alloggi «ultrapopolari» (A5), oggi fa pagare al suo proprietario un'Ici da 410 euro all'anno, legata a un valore catastale da meno di



Direttore. Gabriella Alemanno, Agenzia del territorio



In giunta. Maurizio Leo, assessore al bilancio del comune

59mila euro (6-6,5 volte meno del valore accordato dal mercato). Se il riclassamento riconoscesse il carattere «civile» di questo immobile, e lo inserisse nella categoria A2, l'Ici balzerebbe a 1.050 euro, per schizzare vicino a quota 2mila euro se l'appartamento risultasse «signorile» (accattabile quindi in A1). In quest'ultimo caso sfumerebbe anche l'esenzione Ici dedicata alla prima casa, che non abbraccia ville, castelli e, appunto, immobili considerati «signorili».

Non è solo l'Ici, però, ad attendere l'aggiornamento dei valori per vedersi moltiplicare le somme in gioco. Al valore catastale, dopo il naufragio dei sistemi alternativi, continuano a essere legate le imposte sulle compravendite, con aliquota al 3% se si tratta di abitazioni principali e del 10% negli altri casi. Nel trilocale in centro esaminato prima, il conto fiscale per il compratore passerebbe dai 1.757 euro previsti per un alloggio «ultrapopolare» (5.857 se abitazio-

ne diversa dalla prima) ai 4.942 euro per la «civile» (16.472 per le abitazioni non principali) e ai 8.419 per la «signorile» (28.063).

Tutte queste stime, visti anche i difetti storici del catasto romano, sono condotte su ampi passaggi di categoria, che mettono in moto le cifre più consistenti. Non sono però in-

dispensabili modifiche così plateali per cambiare in modo significativo il conto fiscale per i proprietari: a un trilocale a Prati o Trastevere, per esempio, basta alzare di uno scalino la categoria, passando

da «economico» (A3) a «civile» (A2), per aumentare l'Ici del 57%, passando da 623 a 982 euro all'anno. Ma spesso non ci sarà bisogno nemmeno di cambiare categoria per vedere i risultati dell'operazione; gli esempi citati fin qui si basano su immobili nella classe media di ogni categoria, ma le categorie catastali sono divise al loro interno anche in 7-8 classi, e in alcuni casi potrà essere sufficiente rivedere solo la classe. Il trilocale «civile» a Prati richiamato sopra paga 717 euro se nella classe più bassa della categoria A2, ne paga 982 se inserito in quella media ma se ne può veder chiedere 1.332 se viene portato nella classe più alta; tra il primo e l'ultimo scalino della stessa categoria la differenza è dell'86 per cento.

Lo stesso meccanismo guiderà per esempio il riclassamento dei negozi, che sono tutti compresi nella stessa categoria catastale. Anche in questo caso le differenze sono consistenti: nel centro di Roma le classi dei negozi sono 16, e la prima prevede valori 10 volte più alti rispetto all'ultima.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La procedura e i suoi effetti

Il meccanismo

■ L'aggiornamento catastale, possibilità prevista dalla finanziaria 2005, nasce per rivedere i valori nelle microzone delle città in cui il rapporto tra valori catastali e quelli di mercato si discosta «significativamente» dal rapporto medio del comune. Lo scopo non è equiparare i valori catastali a quelli di mercato, ma riportare nella media le zone in cui il catasto sia particolarmente fuori linea.

I quartieri nel mirino

■ Sono 17 le microzone della capitale interessate dalla revisione dei classamenti: 1. Centro storico, 2. Aventino, 3. Trastevere, 4. Borgo, 5. Prati, 6. Flaminio 1, 7. XX Settembre, 8. Monti, 10. San Saba, 11. Testaccio, 14. Gianicolo, 17. Delle Vittorie-Trionfale, 18. Flaminio 2, 19. Parioli, 20. Salaria-Trieste, 24. Esquilino, 171. Ville dell'Appia

I numeri in gioco

■ La revisione esaminerà 235mila unità immobiliari, cioè quasi il 10% del mattone della Capitale. Le abitazioni sono 145mila.

La revisione

■ La revisione può portare a un cambiamento di categoria catastale (per esempio da «popolare» a «civile»), oppure a un cambiamento di classe all'interno della stessa categoria. Gli effetti fiscali saranno direttamente proporzionali all'ampiezza del cambiamento.

Gli effetti dell'aggiornamento catastale sugli immobili. Sette esempi di come aumenteranno le imposte sulle abitazioni ricomprese nelle 17 microzone oggetto di riclassamento (importi in euro)

Immobile e zona	Abitazione ultrapopolare (A3)			Abitazione civile (A2)			Abitazione di lusso (A1)			
	Ici	Imposte compravendite		Ici	Imposte compravendite		Ici		Imposte compravendite	
		non prima casa	prima casa		altri immobili	non prima casa	prima casa	altri immobili	prima casa	altri immobili
Trilocale nel centro storico	410	1.757	5.857	1.050	4.942	16.472	1.188	1.964	8.419	28.063
Trilocale a Trastevere	350	1.501	5.003	982	4.209	14.032	997	1.674	7.174	23.915
Quadrilocale a Prati	403	2.168	7.226	1.419	6.080	20.268	1.486	2.418	10.363	34.543
Bilocale al Testaccio	319	1.367	4.555	897	3.843	12.811	901	1.528	6.548	21.827
Quadrilocale ai Parioli	444	1.903	6.345	1.283	5.499	18.429	1.332	2.184	9.358	31.195
Bilocale Trieste-Slario	239	1.025	3.416	691	2.961	9.870	669	1.176	5.039	16.797
Villa Appia antica	820	3.514	11.713	2.369	10.151	33.838	2.649	4.031	17.277	57.590

Nota: A partire dal 2008 l'imposta comunale sugli immobili non si applica alle abitazioni principali

Fonte: elaborazioni del Sole-24 Ore Roma