

# Il documento dell'associazione "Lettera 150" I venti motivi per dire no alla riforma del catasto

L'aumento pressoché certo delle tasse sulla casa. L'inevitabile calo dei consumi  
I tratti di incostituzionalità. Ecco le tante criticità di una revisione che farà disastri

## DIKTAT EUROPEO

La Commissione Europea, nell'invitare il governo italiano da aggiornare gli estimi catastali, ha precisato che ciò serve a reperire risorse, e quindi ad aumentare le tasse sugli immobili

## EREDITÀ ONEROSA

Un aumento significativo dell'imposizione sui patrimoni, causata da una rivalutazione delle rendite equiparate a valori di mercato, penalizzerebbe gli eredi che non abbiano un reddito sufficiente

■ Di seguito, il documento redatto dall'associazione "Lettera 150" riguardante la riforma del catasto, recentemente annunciata dal premier Mario Draghi. Il documento si articola su 20 punti, che sottolineano le criticità di tale riforma.

1. Il 94% dei proprietari di immobili ha un reddito compreso tra 0-55 mila euro. Circa il 23% ha un reddito non superiore

a 10.000 euro; quasi il 45% ha un reddito compreso tra 10-26 mila; il 26% si colloca nella fascia 26-55 mila. Solo il 6% dei contribuenti proprietari immobiliari ha un reddito superiore a 55 mila euro.

2. Qualsiasi intervento sul catasto affidato al governo richiede innanzitutto criteri direttivi precisi e trasparenti. Diversamente il rischio è di creare un sistema privo di bilanciamento, nel quale l'Agenzia delle Entrate è, a un tempo, legislatore, giudice e gabelliere. Occorre poi sempre un confronto con i proprietari immobiliari. Tutto questo non si è fatto.

3. La Commissione Europea ha mandato due inviti al governo italiano: 1. aggiornare gli estimi catastali, precisando che ciò serve a reperire risorse e quindi ad aumentare le tasse sugli immobili; 2. reintrodurre l'Imu sulla prima casa. Il mandato è innanzitutto di tassare di più la casa.

## PRIVACY VIOLATA

4. Il governo obietta che la riforma ha solo lo scopo di fare una fotografia dell'esistente con riferimento ai valori patrimoniali e reddituali di mercato. Ciò suscita seri dubbi, soprattutto perché i valori catastali hanno la funzione di comparare tra di loro immobili diver-

si, situati in zone diverse del Paese, valutandoli con parametri uguali, e non di intercettare valori di mercato sempre mutevoli e incerti. Perché inserirli nel catasto? Non solo: l'operazione violerebbe la riservatezza dei proprietari rendendo pubblico l'ammontare del loro patrimonio, dato personale sensibile. Inoltre questa riforma è molto costosa: non avrebbe senso realizzarla solo per informare sui valori del mercato già oggi rilevati. Il riclassamento è chiaramente preordinato all'aumento dell'imposta.

5. L'Ue non ha competenza in materia di politiche fiscali interne, affermare «lo chiede l'Europa» dimostra sudditanza verso i diktat della burocrazia di Bruxelles.

6. L'imposizione fiscale sugli immobili è in Italia già oggi superiore alla media dei Paesi Ocse: 6.1% contro una media Ocse del 5.5%. È quasi il triplo di altri Paesi europei come Svezia (2.2%) e Germania (2.7%). L'imposizione complessiva è in Italia del 42.3% contro una media Ocse pari al 35.5%.

7. L'investimento in beni immobili è già più tassato degli equivalenti investimenti in beni mobili: un appartamento a Milano di 100 mq, con un valore di mercato stimato dall'Agenzia delle Entrate di 391.800 euro, un valore catastale attuale di 142.900 euro, paga di Imu 1.629 euro. Investendo 391.800 euro con un investimento mobiliare in un deposito regolamentato, si paga di imposta di bollo solo 784 euro: la casa paga dunque il 108% in più. A Roma va peggio, con una differenza del 264%; a Napoli la diffe-



renza è di 154%; a Firenze del 142%; a Genova del 255%.

**8.** A seguito della contrazione del Pil causata dalla pandemia, la pressione fiscale ha raggiunto in Italia nel 2020 la cifra record del 52%, nello stesso anno è continuata la riduzione dei redditi delle famiglie, di conseguenza sono calati i consumi. Pensare, anche se in prospettiva, di aumentare l'imposizione fiscale sulla casa significa non avere il senso di ciò che serve per rilanciare il Paese.

**9.** Uno studio di Surico e Trezzi ha dimostrato che l'introduzione dell'Imu, con un aumento del gettito dagli immobili residenziali di 14 miliardi di euro, ha portato un calo consistente della spesa delle famiglie a causa delle maggiori imposte pagate sull'abitazione principale. Le imposte pagate su altri immobili residenziali hanno determinato una diminuzione più ridotta dei consumi, ma comunque in grado di colpire i mercati degli altri beni durevoli. In conclusione: qualsiasi tipo di patrimoniale più o meno mascherata frenerebbe un rilancio dell'economia.

**10.** Uno studio dell'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico dimostra che ci sono argomenti per introdurre un'imposta sul patrimonio «solo in quei Paesi con un medio-basso livello di imposte sul reddito e un livello medio-basso di imposte sui trasferimenti di ricchezza. Non è economicamente sostenibile che si aumenti una delle due quando l'altra è alta».

**11.** Aumentare l'imposizione sulle case deprime i consumi perché toglie reddito disponibile ai privati, deprezza il valore degli immobili, svaluta il valore delle garanzie bancarie, favorisce la fuga dei risparmi verso i paradisi fiscali.

### CONSUMI DEPRESSI

**12.** Secondo la teoria del ciclo vitale di Modigliani, il consumo corrente di un individuo dipende dal valore attuale delle sue risorse vitali, che sono composte dalla ricchezza personale e dai guadagni acquisiti nel corso della vita. Per la teoria del reddito permanente di

Friedman, un cambiamento del reddito corrente che altera la ricchezza posseduta influenza in negativo i consumi.

**13.** Negli ultimi 10 anni l'incidenza dei costi relativi all'abitazione sulla spesa complessiva delle famiglie è cresciuta fino a superare la soglia del 30%. Gli investimenti sugli immobili sono sempre più rischiosi: aumento del rischio di morosità, blocco degli sfratti, oscillazione di mercato dei beni immobili, poca competitività rispetto agli investimenti mobiliari.

**14.** Un eventuale aumento dell'imposizione sulla casa determinerebbe un disinvestimento nel mattone, che oggi genera per famiglia una spesa media di 20.000 euro di ristrutturazioni e di 5.000 euro di investimenti medi specifici. Ciò comporterebbe una penalizzazione delle piccole imprese artigiane, che costituiscono il 68% dei fornitori di servizi di manutenzioni e ristrutturazione. Analoga penalizzazione subirebbero le imprese del commercio e dell'industria che trattano prodotti legati alla casa. Ci sarebbe anche una penalizzazione del decoro del nostro patrimonio immobiliare, posto che diminuirebbero restauri e manutenzioni. Ancora più preoccupante è dunque l'intenzione, dichiarata dal ministro dell'Economia, di rivedere al ribasso entro pochi anni i bonus fiscali previsti per i vari interventi di miglioramento.

**15.** Il catasto italiano è tradizionalmente un catasto reddituale che solo con i decreti del 1990/91 è stato surrettiziamente trasformato in patrimoniale attraverso un sistema di moltiplicatori che la Corte costituzionale nel 1994 ha sostanzialmente considerato illegittimo e sul quale tuttavia si sono fondate prima l'Ici e poi l'Imu. L'Imu non colpisce il reddito prodotto, ma il patrimonio posseduto. Si ha così il paradosso di un immobile sfitto che non produce reddito per il suo proprietario ma che essendo di pregio paga cifre elevate, senza che il proprietario abbia necessariamente una adeguata capacità contributiva. Ciò viola l'art. 53 della Costituzione.

### PATRIMONIO SVALUTATO

**16.** Non è vero che una riforma degli estimi catastali è necessaria per ragioni di equità, per trasformare cioè in signorile "l'attico di piazza Navona" accatastato come popolare: con la legge 311/2004 si era già prevista la possibilità dei Comuni di collaborare con la Agenzia del Territorio per rivedere il classamento degli immobili. Le amministrazioni delle principali città italiane hanno già provveduto: a Milano a ben 30.000 immobili è stata attribuita una nuova rendita catastale, con un aumento medio del 46% e un incremento complessivo della rendita di circa 44 milioni di euro. Nella sola città di Roma vi è stato un aumento della rendita catastale per 123 milioni di euro. Le norme sono ancora in vigore e permettono ai Comuni di sanare le posizioni sfuggite o determinatesi dopo il 2015.

**17.** Non è vero che una riforma degli estimi catastali serve per evitare che alcuni immobili sfuggano al catasto: se si decide di "rivedere" le rendite, significa che le rendite erano già state in precedenza "viste", si tratta dunque di immobili già ben noti al fisco. Per contrastare l'evasione si utilizzino droni e satelliti altrimenti, dopo gli aumenti degli estimi, le case ignote al fisco rimarranno tali.

**18.** Un aumento significativo dell'imposizione sui patrimoni, causata da una rivalutazione delle rendite equiparate a valori di mercato, sarebbe costituzionale perché violerebbe l'art. 47, comma 1 della Costituzione che incoraggia e tutela il risparmio. L'aumento dell'imposizione non solo deprezzerebbe di per sé gli immobili, spingerebbe inoltre alla loro alienazione, determinando un'ulteriore svalutazione del patrimonio nazionale, ovvero della massa di ri-

sparmio investita negli immobili. Violerebbe altresì il comma 2 del medesimo articolo ove si protegge specificatamente il risparmio per l'acquisto dell'abitazione. Sarebbe iniquo perché, come già chiariva Einaudi, si tasserebbe due volte, posto che si colpisce il risparmio che era già stato tassato al momento della sua produzione. Sarebbe inoltre iniquo perché inciderebbe sul reddito Isee pur non essendo indice di reddito disponibile, facendo perdere a molte famiglie l'accesso gratuito agli asili nido, alle prestazioni sanitarie, all'università. Sarebbe infine iniquo perché colpirebbe le successioni penalizzando gli eredi che non abbiano un reddito sufficiente.

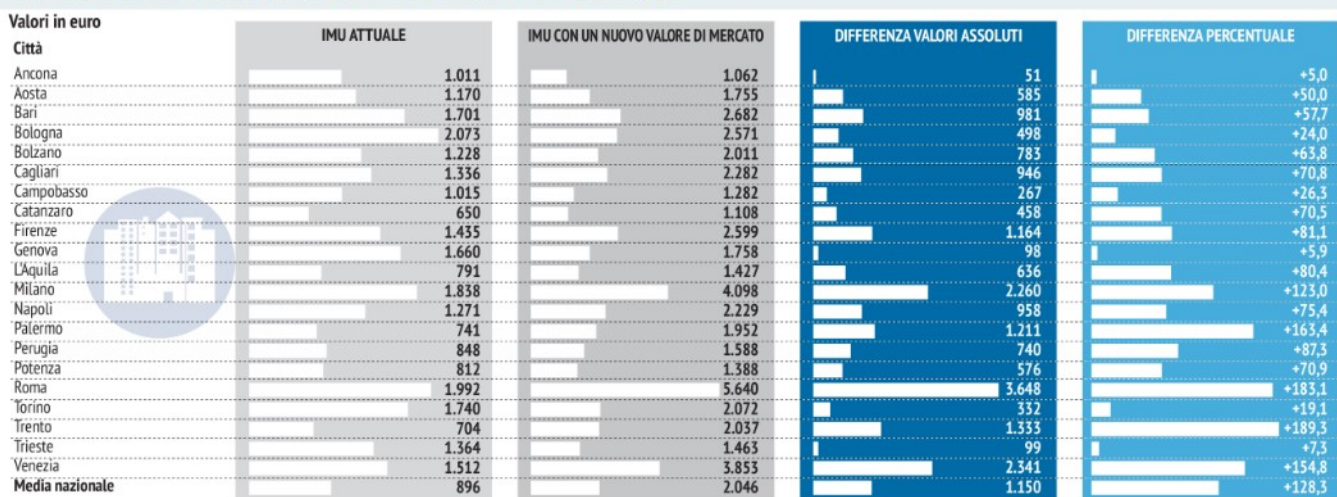
**19.** La Corte Costituzionale ha più volte evidenziato la natura del diritto all'abitazione come diritto funzionale in quanto strettamente collegato alla dignità umana e alla sfera personalissima. Comprimere questo diritto, rendendolo particolarmente oneroso con un aumento dell'imposizione, è incostituzionale.

**20.** La vera riforma è recuperare la funzione inventariale del catasto per avere una fotografia reale degli immobili esistenti, della loro consistenza e conformazione anche al fine di una gestione del territorio attenta alla sostenibilità ambientale.

A cura di:  
**ALBERTO LUSIANI**  
*ricercatore Scuola Normale Superiore, Pisa*  
**FRANCESCO MANFREDI**  
*professore ordinario, dipartimento di Economia, Lum, Bari*  
**GIUSEPPE VALDITARA**  
*professore ordinario, dipartimento di Giurisprudenza, Torino*  
**CLAUDIO ZUCHELLI**  
*presidente aggiunto onorario, Consiglio di Stato*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'IMU SULLE SECONDE CASE CON LA RIFORMA DEL CATASTO



FONTE: Elaborazione UIL Servizio Lavoro, Coesione e Territorio

L'EGO - HUB