I venti motivi per dire no alla riforma del catasto

written by LETTERA 150 | 14 Ottobre 2021
Casa, i rischi della riforma del catasto:

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 dei poteri, nel quale l'Agenzia delle Entrate è, a un tempo, legislatore, giudice e gabelliere. Occorre poi sempre un confronto con la categoria dei proprietari immobiliari. Tutto questo non si è fatto e quindi qualsiasi eventuale riforma sarebbe inaccettabile.

3. La Commissione Europea ha mandato (prima della pandemia) due inviti al Governo italiano: 1. aggiornare gli estimi catastali, precisando espressamente che ciò serve a reperire risorse e quindi ad aumentare la tassazione sugli immobili;
2. reintrodurre l'Imu sulla prima casa.
Il mandato è innanzitutto di tassare di più la casa. Se riesce questo obiettivo, l'altro seguirà a ruota: incombe dunque l'Imu anche sulle prime case.

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 diversi, situati in zone diverse del Paese, valutandoli con parametri uguali, e non di

intercettare valori di mercato per ciò stesso sempre mutevoli e incerti. Perché dunque inserirli nel catasto? Non solo, se così fosse l'operazione violerebbe la riservatezza dei proprietari sciorinando in pubblico l'ammontare del loro patrimonio, che costituisce dato personale sensibile, e sottoponendoli al rischio di ricatti, rapine etc. Inoltre questa riforma è molto costosa: non avrebbe senso realizzarla solo per dare una informazione ai cittadini sui valori patrimoniali e reddituali del mercato già oggi rilevati e gratuitamente resi pubblici dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il riclassamento è quindi chiaramente preordinato all'aumento della imposta. I dubbi sulle reali intenzioni del Governo sono fondati, sia per la equivocità di alcuni passaggi della delega fiscale, sia, soprattutto, perché la raccomandazione dell'Unione Europea di rivedere gli estimi si accompagna espressamente con la richiesta di aumentare la tassazione sugli immobili.

5. L'UE non ha competenza in materia di politiche fiscali interne, affermare: "lo chiede l'Europa" dimostra sudditanza di una certa classe politica verso i diktat della burocrazia di Bruxelles, che rappresenta interessi che non sono quelli dei risparmiatori italiani.

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%). La imposizione complessiva è in Italia del 42.3% contro una media dei Paesi Ocse pari al 35.5%.

7. L'investimento in beni immobili è attualmente più tassato degli equivalenti investimenti in beni mobili: un appartamento a Milano di 100 mq., con un valore di mercato stimato dalla Agenzia delle Entrate di 391.800 euro, un valore catastale attuale di 142.900 euro, paga di Imu 1629 euro. Investendo 391.800 euro con un investimento mobiliare in un deposito regolamentato, si paga di imposta di bollo soltanto

784 euro, la casa paga dunque il 108% in più. A Roma va ancora peggio con una differenza del 264%, a Napoli la differenza è di 154%, a Bari del 299%, 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 e in misura maggiore la loro capacità di acquisto, di conseguenza sono calati i consumi. Pensare, anche se in prospettiva, di aumentare l'imposizione fiscale sulla casa, a cui è verosimilmente finalizzata l'introduzione di superiori valori di mercato, significa non avere il senso di ciò che serve per rilanciare il Paese.

9. Uno studio di Surico e Trezzi, pubblicato nel 2019, 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 e molto significativo 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. L'OECD, in un recente e autorevole studio realizzato nel 2018, ha sostenuto 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 in modo indiscriminato 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 e impoverisce gli italiani, svaluta il

valore delle garanzie bancarie, favorisce la fuga dei risparmi verso i paradisi fiscali.

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 in misura sempre più accentuata fino a superare la soglia del 30%. Gli investimenti sugli immobili sono sempre più rischiosi: aumentato rischio morosità, blocco degli sfratti, oscillazione di mercato dei beni immobili, poca competitività rispetto agli investimenti mobiliari.

14. In questo contesto un eventuale aumento della imposizione sulla casa determinerebbe un disinvestimento nel mattone che oggi genera per famiglia una spesa media di 20.000 euro di ristrutturazioni e di 5000 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 drasticamente restauri e manutenzioni secondo una tendenza già oggi in atto: stando infatti ai dati dell'Agenzia delle Entrate, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono aumentati del 107% dal 2011. 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 energetico, sismico ed edilizio.

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.

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. Nel triennio 2005-2007 il comune di Genova ha inviato 80.000 avvisi bonari ai proprietari di immobili considerati da regolarizzare. Il Comune di Roma nello stesso periodo ha ridotto di 20.000 unità gli immobili di categoria popolare, incrementando di 30.000 unità le abitazioni di categoria civile. Nella sola città di Roma vi è stato un aumento della rendita catastale per 123 milioni di euro.
La prima operazione di riclassamento si è conclusa nel 2015 interessando più di 418.118 immobili, un aumento della rendita catastale di 363 milioni di euro, e un valore imponibile di ben 61 miliardi di euro (applicando il coefficiente 160). Nelle grandi città è stato coinvolto in media il 40% del patrimonio immobiliare privato. 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 continueranno a rimanere tali.

18. Un aumento significativo della imposizione sui patrimoni, causata da una rivalutazione delle rendite equiparate a valori di mercato, sarebbe incostituzionale perché violerebbe l’art. 47, comma 1 della Costituzione che incoraggia e tutela il risparmio. L’aumento della imposizione non solo deprezzerebbe per sé gli immobili, spingerebbe inoltre alla loro alienazione, determinando così una ulteriore svalutazione del patrimonio nazionale, ovvero della massa di risparmio 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 iniquo perché prescinderebbe dalla capacità contributiva. Sarebbe altresì iniquo perché tartasserebbe specificamente i proprietari già penalizzati dal blocco degli sfratti in un momento di crisi che ha toccato tutte le famiglie. 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 ancora una volta eredi che non abbiano un reddito sufficiente per pagare imposte cospicue, venendo costretti a svendere, magari a grandi fondi di investimento internazionali, gli immobili ereditati.

19. La Corte Costituzionale ha più volte evidenziato la natura del diritto alla abitazione come diritto funzionale in quanto strettamente collegato alla dignità umana e alla sfera personalissima (sentenze 217 e 404 del 1998 ove il diritto all'abitazione viene configurato come diritto primario, rientrando tra gli elementi caratterizzanti della socialità cui si conforma lo Stato democratico). 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.

DOCUMENTO DI LETTERA 150 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 Zucchelli, presidente aggiunto onorario, Consiglio di Stato

Pubblicato su Libero del 13 ottobre 2021