

IMPOSTE E TASSE

di FABRIZIO GIOVANNI POGGIANI

Riforma del Catasto senza alcun impatto sui futuri tributi

Questo il principio sancito nel provvedimento di delega destinata a dettare i principi e i criteri direttivi per la modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili, con la contestuale revisione del Catasto.

Preliminarmente si evidenzia che, in aggiunta alle indicazioni fornite con la delega di riforma fiscale, sono stati fissati anche alcuni principi e criteri che dovranno caratterizzare la modernizzazione degli strumenti di mappatura e di revisione del compendio immobiliare nazionale.

L'obiettivo è principalmente quello di **modernizzare gli strumenti di individuazione e qualificazione**, nonché **di controllo dei terreni e dei fabbricati** collocati sul territorio nazionale, cercando di intercettare gli immobili non censiti correttamente o abusivi introducendo, in tale ultimo caso, anche specifici incentivi e forme di valorizzazione delle attività di accertamento per i Comuni interessati.

A tal fine, infatti, è stata introdotta la previsione di strumenti destinati a facilitare e accelerare l'individuazione e il **corretto classamento degli immobili non censiti** o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la destinazione d'uso o la giusta categoria catastale mentre, con riferimento ai terreni, si rende necessario intercettare e qualificare le aree edificabili accatastate ancora come terreni agricoli.

In effetti, la prima verifica sarà fatta proprio per individuare i fabbricati abusivi con l'ulteriore indicazione che l'eventuale maggior reddito, anche in parte, derivante dalle attività di accertamento, sarà destinato alla riduzione dell'imposizione tributaria sugli immobili e attribuito ai Comuni dove si trovano gli immobili intercettati.

Si prevede, in aggiunta, di introdurre modelli organizzativi che facilitino la **condivisione dei dati e dei documenti** tra l'Agenzia delle Entrate e gli uffici comunali di competenza, naturalmente in via telematica.

La grande novità, contestata nella prima versione del provvedimento in commento, concerne l'integrazione, da attuare con futuri decreti legislativi, delle informazioni già presenti in Catasto a partire dal 1.01.2026 nella considerazione, però, che le ulteriori informazioni **non potranno essere utilizzate ai fini della determinazione della base imponibile dei tributi**, quando quest'ultima si fonda sull'utilizzo dei valori catastali, e, novità dell'ultimo minuto, **non potranno essere utilizzate " per la determinazione delle agevolazioni e dei benefici fiscali "**; quindi, la nuova valorizzazione resta, almeno sulla carta e nella versione attuale della delega, totalmente neutrale ai fini dell'impatto fiscale.

Ma, sebbene non si parli più di revisione delle rendite e di conseguente aggiornamento, nella versione in commento della delega resta in piedi, in aggiunta all'attuale valorizzazione basata sulla rendita, anche l'indicazione di un' **ulteriore rendita** (non più qualificata come " *valore patrimoniale* "), suscettibile di sistematici aggiornamenti (periodici), determinata utilizzando i criteri di cui al D.P.R. 138/1998, ovvero del regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane.

La nuova rendita dovrà tenere conto, quali ulteriori novità introdotte nella più recente versione, dell' **articolazione del territorio comunale** in ambiti omogenei di riferimento, della **rideterminazione delle destinazioni d'uso**, con distinzione tra ordinarie e speciali, dell' **adozione di unità di consistenza per gli immobili di tipo ordinario**, e, per le unità riconosciute di interesse storico o artistico, di cui all'art. 10 D.Lgs. 42/2004, dell' **introduzione di riduzioni del reddito imponibile** che tengano conto dei particolari e più gravosi oneri per la relativa manutenzione e conservazione, nonché della complessità dei vincoli imposti alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro.

Infine, il governo è autorizzato, con la delega, a **prevedere procedimenti amministrativi semplificati e modalità di collaborazione tra Comuni e Agenzia delle Entrate**, anche ai fini di migliorare e incrementare l'utilizzo delle banche dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) da parte dell'utenza e a gestire, come detto, il maggior gettito derivante dalle attività di accertamento alla riduzione della tassazione degli immobili collocati nelle aree interessate alle dette azioni di accertamento.