

Riforma del Catasto – Monitoraggio dell'ANCE sui nuovi valori catastali

21 Marzo 2014

A seguito dell'approvazione della riforma del catasto, contenuta nella Delega Fiscale (**art.2 della Legge 23/2014**)[1], diventa operativa l'iniziativa promossa da Confedilizia, a cui l'ANCE ha aderito, relativa alla costituzione, a livello provinciale o interprovinciale, di cabine di regia con l'obiettivo di monitorare il processo di revisione del catasto, in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate e con la successiva attività delle nuove Commissioni censuarie, di prossima formazione.

Come noto, infatti, tra i Decreti Legislativi di attuazione della Delega Fiscale, è previsto quello sulla revisione dei valori catastali degli immobili, mediante il quale si perverrà all'attribuzione di:

- un **valore patrimoniale medio** (che per le unità immobiliari a destinazione residenziale si baserà **sul metro quadrato**, come unità di consistenza, in luogo dell'attuale riferimento al numero dei vani),

e di:

- una **rendita catastale**, individuata in base alle reali caratteristiche degli immobili, e ai relativi valori di mercato, sulla base, in particolare, dei valori OMI del triennio 2011-2013[2].

Tenuto conto che la revisione avverrà di concerto con i Comuni, occorre rafforzare il monitoraggio su tale processo da parte della rete associativa, per evitare fenomeni di sopravvalutazione di tali valori, con riferimento sia al patrimonio edilizio esistente, che ai fabbricati di nuova costruzione, per i quali, ad avviso dell'ANCE, sono già attribuiti valori in linea con l'andamento del mercato.

Come già **anticipato alla rete associativa**, l'obiettivo del progetto è, infatti, quello di verificare che i nuovi valori attribuiti agli immobili (anche sulla base dei dati OMI del triennio precedente, 2011-2013) corrispondano ai reali valori di mercato.

L'iniziativa è stata ufficializzata con un **Comunicato stampa** diramato il 15 marzo scorso, nel quale viene resa nota l'azione comune di acquisizione delle informazioni circa il valore degli immobili, da parte delle 14 organizzazioni aderenti, tra cui l'ANCE, in rappresentanza di tutti i settori dell'economia.

Il tema della riforma del catasto è stato, peraltro, oggetto, il 19 marzo scorso, di un incontro con l'Agenzia delle Entrate, a cui l'ANCE ha partecipato, insieme alle altre organizzazioni aderenti all'iniziativa, nel corso della quale è stato evidenziato come il lavoro di revisione degli estimi richiederà 5 anni e coinvolgerà ben 63 milioni di unità immobiliari presenti sul territorio nazionale, e che il Decreto sulla revisione del catasto dovrebbe essere il primo tra quelli attuativi della Legge Delega Fiscale, e, quindi, di prossima emanazione.

In particolare, il Provvedimento definirà anche le nuove Commissioni censuarie e gli ambiti territoriali nel contesto delle tipologie edilizie omogenee.

Allo stesso modo, è stato garantito, altresì, che i nuovi valori verranno ampiamente resi noti anche mediante l'utilizzo dei siti internet delle Agenzie.

In merito, si inviano le **Linee Guida**, predisposte e condivise dalla Commissione nazionale di monitoraggio, dirette a fornire le indicazioni operative, per la raccolta dei dati necessari all'attività di verifica e di confronto con l'Agenzia delle Entrate e con le Commissioni censuarie, di prossima costituzione.

In particolare, in una prima fase, viene chiesto di raccogliere informazioni relative alle compravendite ed ai contratti di locazione (rispettivamente i corrispettivi di cessione ed i canoni d'affitto, differenziati in base alle caratteristiche del fabbricato), da confrontare, poi, con le nuove rendite catastali.

Sotto tale profilo, a livello territoriale, tramite le nostre Associazioni, appare possibile individuare valori realistici sia patrimoniali che reddituali dei fabbricati, riferiti all'ultimo triennio (anni 2011-2013).

La capillarità della nostra organizzazione territoriale facilita il riscontro diretto di tali valori, tenuto conto anche delle forti oscillazioni all'interno delle singole microzone in cui è suddiviso il territorio comunale, da mettere a confronto, poi, con quelli che saranno individuati dall'Amministrazione finanziaria.

Si chiede, quindi, per coloro che non lo avessero già fatto a seguito della lettera del Presidente inviata al sistema ANCE, di segnalare, entro il prossimo 9 aprile 2014, all'indirizzo di posta elettronica della Fiscalità Edilizia (fiscalitaedilizia@ance.it), il nominativo di un funzionario, e/o imprenditore a livello provinciale ed, eventualmente, interprovinciale, che possa svolgere funzioni di coordinatore nella raccolta dei dati riferiti al valore degli immobili, differenziati in funzione della diversa tipologia degli stessi (abitazioni, ovvero fabbricati strumentali).

[1] Cfr. ANCE "Legge Delega fiscale - Le misure d'interesse per il settore" - ID n. 15281 del 13 marzo 2014.

[2] Art.2, co.1, lett. i, della Legge 23/2014.

15368-Linee Guida.pdf [Apri](#)

15368-Comunicato stampa.pdf [Apri](#)

15368-anticipato alla rete associativa.pdf [Apri](#)

15368-art.2 della Legge 23-2014.pdf [Apri](#)