

Schema di Decreto Legislativo su Commissioni censuarie - Esame in Parlamento

23 Luglio 2014

Costituzione e funzionamento delle Commissioni censuarie che, nell'ambito della riforma del catasto, dovranno rivedere le rendite ed i valori degli immobili.

Questi i principali contenuti dello Schema di Decreto Legislativo in materia di composizione, attribuzioni e funzionamento delle Commissioni censuarie, attualmente all'esame delle Commissioni Finanze e Bilancio di Camera e Senato (**Atto n.100**), che dovranno esprimere il proprio parere entro il prossimo 13 agosto.

Dopo i pareri parlamentari, il Provvedimento tornerà al Consiglio dei Ministri per la definitiva approvazione, a cui seguirà la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*.

Come noto, lo Schema di D.Lgs. dà attuazione all'art.2, co.3, lett.a, della legge 23/2014 (cd. "*legge delega fiscale*")[\[1\]](#), che, nell'ambito della generale revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, detta i criteri generali per il funzionamento delle Commissioni censuarie.

Si ricorda, infatti, che la riforma del catasto degli immobili avverrà mediante l'attribuzione di un valore patrimoniale e di una rendita catastale, più in linea sia con le reali caratteristiche degli stessi, sia con i relativi valori di mercato, al fine di correggere le attuali sperequazioni causate dalle rendite in vigore.

In pratica, si perverrà ad una nuova classificazione delle unità immobiliari, superando l'attuale sistema (fondato su categorie e classi), e «*correlando il valore dell'immobile, ovvero il reddito dello stesso, alla localizzazione ed alle caratteristiche edilizie del fabbricato*».

Al riguardo, lo Schema di D.Lgs. definisce la composizione e le attribuzioni delle:

- Commissioni censuarie locali, dislocate nelle città individuate in allegato al medesimo D.Lgs..

In merito, si invitano le Associazioni aderenti al sistema ANCE a procedere, in sede locale, alla segnalazione al Prefetto di un rappresentante ANCE, che possa far parte delle Commissioni censuarie provinciali in via di costituzione.

Tali segnalazioni dovranno essere inviate a partire dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto Legislativo, dopo l'esame parlamentare e la definitiva approvazione da parte del Consiglio dei Ministri;

- Commissione censuaria centrale, con sede a Roma.

La riforma dei valori catastali dei fabbricati produrrà effetti sull'imposizione fiscale basata sulla rendita catastale degli immobili (imposte sui redditi e sui trasferimenti, IMU, TASI).

Circa l'efficacia dei **nuovi valori catastali**, si ricorda che l'art.2 della legge 23/2014 prevede espressamente che la **modifica** delle **aliquote** d'imposta, delle eventuali **deduzioni, detrazioni e franchigie** dovrà essere fatta evitando l'aggravio del carico fiscale, con particolare riferimento alle **imposte sui trasferimenti** e all'**IMU**.

A tal riguardo, l'ANCE si attende un impegno del Legislatore a tener fede al principio della Delega sull'invarianza del carico fiscale derivante dalla rideterminazione dei valori catastali, che, dalle prime simulazioni, potrebbero addirittura decuplicare.

In particolare, questi sono gli aspetti che, a parere dell'ANCE, non vanno assolutamente trascurati:

- *garantire la presenza di rappresentanti delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare nella composizione delle Commissioni censuarie locali e nazionale;*

- *assicurare una fase di consultazione preventiva all'adozione definitiva delle nuove rendite, così da permettere l'intervento preventivo del contribuente;*

- *tener conto, in sede di determinazione dei valori patrimoniali e reddituali degli immobili di*

“vecchia generazione”, dei costi di manutenzione necessari a garantire l’adeguamento ai più moderni standard costruttivi;

- *prevedere meccanismi automatici di adeguamento dei valori catastali, funzionali a rilevare il reale andamento del mercato immobiliare;*

- *garantire il principio di “invarianza del gettito” derivante dalla rideterminazione dei valori catastali, soprattutto relativamente ai tributi erariali.*

Si ricorda, infine, che proseguono le iniziative del “*Coordinamento nazionale interassociativo*” per la riforma del catasto, a cui partecipano tutte le Associazioni di categoria del mondo immobiliare con l’obiettivo di collaborare con l’Agenzia delle Entrate e con la successiva attività delle nuove Commissioni censuarie, in via di ufficiale istituzione.

Sotto tale profilo, allo scopo di rendere il monitoraggio più capillare possibile, è stata costituita una rete di “*Coordinamenti provinciali interassociativi*”, finalizzati alla elaborazione di una banca dati sui valori delle transazioni immobiliari per il triennio 2011-2013 (compravendite e locazioni) a livello locale, da condividere poi anche con le Commissioni censuarie.

Nell’ambito di tale iniziativa, per l’ANCE sono stati nominati 8 coordinatori (Lombardia, Emilia Romagna, Toscana, Basilicata), con la precisazione, comunque, che tutti gli altri segnalati dalle nostre Associazioni territoriali parteciperanno ai gruppi provinciali in qualità di componenti.

Al riguardo, si sollecitano i coordinatori provinciali a convocare, al massimo entro il mese di settembre 2014, la prima riunione di insediamento dei rispettivi “*Coordinamenti provinciali interassociativi*”.

I principali contenuti dello Schema di Decreto Legislativo, con le relative valutazioni, vengono illustrati dall’ANCE in un **Dossier riepilogativo**.

[\[1\] Cfr. ANCE “Legge Delega fiscale - Le misure d’interesse per il settore” - ID n.15281 del 13 marzo 2014.](#)

17081-Atto n.100_ALL 1.pdf [Apri](#)

17081-Dossier riepilogativo_ALL 2.pdf [Apri](#)