

Rinviata la riforma del catasto - Il commento dell'ANCE

3 Luglio 2015

Riforma del catasto rimandata in autunno: i lavori sulla determinazione dei nuovi valori dei fabbricati riprenderanno con l'esame della *local tax*, la nuova imposta che sostituirà l'attuale tassazione immobiliare, attesa nell'ambito della legge di Stabilità 2016.

Lo ha annunciato il Governo nei giorni scorsi, confermando a pieno i timori che l'ANCE ha già da tempo espresso sugli effetti devastanti di un incontrollato aumento dei valori catastali, che non può che tradursi in un'impennata della tassazione sugli immobili.

Tale decisione è stata accolta dall'ANCE come un'effettiva presa di coscienza circa l'impatto dannoso che un ulteriore incremento del prelievo fiscale sugli immobili produrrebbe, in particolare sulla casa.

Sul tema, l'Associazione ha da tempo denunciato che, se la riforma non fosse stata indirizzata a correggere le sperequazioni delle attuali rendite, senza incidere ulteriormente sul carico fiscale, questa si sarebbe tradotta solo in una sovrastima dei valori catastali, soprattutto per i fabbricati di nuova costruzione, che spesso sono già sopravvalutati, con il conseguente aumento dei valori imponibili.

Per questo, come settore delle costruzioni, è stata da sempre sottolineata, a livello istituzionale, la centralità dell'attuazione del principio di invarianza di gettito fiscale, tra l'altro sancito espressamente nella legge Delega (legge 23/2014), mediante una necessaria rimodulazione delle aliquote d'imposta.

Al riguardo, si osserva che la garanzia circa l'invarianza di gettito, così come individuata nella Delega fiscale, appare troppo generica per consentirne l'attuazione, con il rischio di vanificare il principale obiettivo della riforma del catasto, ossia pervenire ad una tassazione immobiliare equa e non espropriativa.

Per l'ANCE, infatti, tale principio doveva essere garantito non solo per i fabbricati "usati", già accatastrati, ma soprattutto per le nuove costruzioni e gli edifici riqualficati, che già oggi subiscono una tassazione assai elevata, a causa di valori catastali già in linea con quelli di mercato.

In ogni caso, va evidenziato che il **rinvio dell'esame dei criteri per la determinazione dei nuovi valori catastali** (le cd. "funzioni statistiche") **non incide sul processo di costituzione delle nuove Commissioni censuarie** (disciplinate dal D.Lgs. 198/2014) che, come noto, deve essere completato entro il 28 gennaio 2016^[1].

Per quel che riguarda, in particolare, le Commissioni censuarie locali si ricorda, ove non si sia già provveduto, di effettuare le **segnalazioni** al Prefetto competente per

territorio, relative ai due componenti (effettivo e supplente) per ciascuna sezione delle stesse, aventi i requisiti richiesti dalla normativa^[2].

La segnalazione dei nominativi al Prefetto può essere effettuata senza attendere una specifica richiesta all'Associazione da parte di quest'ultimo (peraltro non espressamente prevista nel D.Lgs. 198/2014) ^[3].

Si richiama, inoltre, l'attenzione sull'opportunità di scegliere i componenti delle nuove Commissioni censuarie, previo accordo in sede locale, anche nell'ambito dei "Coordinamenti interassociativi provinciali" per la riforma del catasto che, come noto, coinvolgono sul territorio tutte le Associazioni di categoria del mondo immobiliare.

Sul tema è stata organizzata, nell'ambito del "Coordinamento interassociativo nazionale", la prima giornata formativa in vista dell'istituzione delle nuove Commissioni censuarie, coordinata dal prof. ing. Antonio de Santis, che si terrà sabato 11 luglio, dalle ore 9.30 alle ore 18, a Piacenza (Via I° Maggio 37).

La partecipazione all'incontro è gratuita (escluse le spese di viaggio, vitto e alloggio), ed al termine dello stesso verrà rilasciato a tutti gli intervenuti un attestato di partecipazione, che potrà essere utilizzato ai fini delle candidature per le Commissioni censuarie locali.

Si prega, per l'ANCE, di confermare la propria adesione alla Segreteria della Fiscalità Edilizia (fiscalitaedilizia@ance.it).

^[1] Infatti, l'art.21 del D.Lgs. 198/2014 ha stabilito che le nuove Commissioni censuarie dovranno insediarsi entro un anno dall'entrata in vigore del D.Lgs. 198/2014 (ossia entro il 28 gennaio 2016), mediante Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, che stabilirà un'unica data di insediamento a livello nazionale.

A tal fine, con il D.M. 27 maggio 2015 sono stati individuati i criteri per la designazione dei componenti dell'ANCI nelle nuove Commissioni censuarie (locali e centrale) che, insieme alla C.M. 3/E/2015, completa la disciplina relativa alla composizione di tali organismi - cfr. ANCE "Commissioni censuarie riforma del catasto - Designazione dei componenti ANCI" - [ID n.20849 del 9 giugno 2015](#) e "Riforma del catasto - Commissioni censuarie - I chiarimenti della C.M. 3/E/2015" - [ID n.19432 del 23 febbraio 2015](#).

^[2] Tali soggetti devono essere scelti tra gli ingegneri, gli architetti, i geometri, i periti edili, i dottori agronomi, i periti agrari, gli agrotecnici iscritti nei relativi albi, i docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e in materia di economia ed estimo rurale e tra gli esperti in materia di statistica e di econometria.

^[3] Si ricorda che, per ciascuna Commissione censuaria locale, il Prefetto (e, per

conoscenza, il Presidente del Tribunale) riceverà una richiesta da parte del Direttore regionale dell'Agenzia delle Entrate (*cfr.* art.4, co.1, del D.Lgs. 198/2014 e C.M. 3/E/2015). Entro sessanta giorni dalla richiesta, il Prefetto deve comunicare al Presidente del Tribunale (ed al medesimo Direttore regionale dell'Agenzia delle Entrate) un elenco di nominativi, fra i quali lo stesso Presidente sceglierà, entro i successivi trenta giorni, i componenti effettivi e supplenti di ciascuna Commissione censuaria locale, con la specifica indicazione della sezione di appartenenza.

21157-segnalazioni_ALL 1.pdf [Apri](#)