

La revisione del catasto

Una giusta riforma dal fine ignoto

di **Boeri e Perotti**

La riforma del catasto, parte di una più ampia riforma annunciata del sistema fiscale, ha suscitato ora reazioni sdegnate, ora senso di confusione. Non condividiamo le prime, ma comprendiamo il secondo. Per quanto siamo riusciti a capire gli scopi principali del governo sono due.

● a pagina 33



La revisione del catasto

Una riforma dal fine ignoto

di **Tito Boeri e Roberto Perotti**

La riforma del catasto, parte di una più ampia riforma annunciata del sistema fiscale, ha suscitato ora reazioni sdegnate, ora senso di confusione. Non condividiamo le prime, ma comprendiamo il secondo.

Per quanto siamo riusciti a capire, gli scopi principali del governo sono due: censire i milioni di case e terreni attualmente invisibili al catasto, e rivedere i redditi catastali, spesso fermi a decenni fa, per adeguarli alla realtà del mercato attuale. Entrambi gli scopi sono sacrosanti: il catasto italiano è notoriamente un pasticcio, per usare un eufemismo. In particolare, i dati dipingono una sperequazione sorprendente: chi beneficia maggiormente della situazione attuale sono gli immobili dei centri urbani, spesso accatastati con redditi irrisori rispetto a valori di mercato cresciuti enormemente negli ultimi decenni, mentre la differenza è meno pronunciata per gli immobili delle periferie. In un recente lavoro, Gianni Guerrieri dell'Agenzia delle Entrate mostra che le quotazioni di mercato scendono drasticamente in tutte le maggiori città man mano che ci si allontana dal centro; i valori imponibili, invece, scendono molto più gradualmente. In un altro lavoro, Marco Causi dell'Università Roma Tre e Gianni Guerrieri mostrano che a Roma i valori catastali sono abbastanza coerenti con quelli di mercato soltanto nella periferia o ultra-periferia. Questo sussidio implicito ai residenti delle zone centrali, mediamente più ricchi di chi vive nelle periferie, è odioso e va corretto.

In realtà, però, correggere questa e altre storture non sembra essere nelle intenzioni del governo. Il mantra ripetuto più volte è che "nessuno pagherà di più e nessuno pagherà di meno", almeno fino al 2026. Non è chiaro come questo sia possibile. Una prima interpretazione riguarda la lotta all'evasione degli immobili e terreni fantasma, uno scopo ovviamente condivisibile ed esplicitamente dichiarato dal governo. Secondo questa interpretazione, i nuovi accatastamenti saranno completati nel 2026 e fino ad allora nulla cambierà. Ma è naturale chiedersi se questo sia letteralmente possibile: per esempio, se una seconda casa fantasma viene accatastata nel 2023, è legalmente possibile che non paghi l'Imu almeno fino al 2026? Crediamo sia molto difficile.

Una seconda interpretazione del mantra del governo riguarda le abitazioni e i terreni già accatastati, la maggioranza. Il governo aggiornerebbe i redditi catastali, una operazione lunga e difficile, ma fino al 2026 non verranno usati per cambiare l'imponibile.

La sottosegretaria Cecilia Guerra, tra gli altri, si è spinta più in là, sostenendo che la revisione del catasto non ha fini fiscali e non verrà usata per aumentare le tasse nemmeno dopo il 2026. Veramente difficile pensare che tutta questa impresa abbia solo uno scopo "conoscitivo". In ogni caso, questo governo verosimilmente non sarà più in carica ben prima del 2026: come può prendere un impegno a nome di un governo futuro?

A scanso di equivoci, chi scrive è convinto che la revisione del catasto sia una operazione sacrosanta, anche per correggere le iniquità di cui abbiamo parlato sopra. Non siamo nemmeno contrari a una tassazione ragionevole della prima casa, una forma di quella imposta patrimoniale che auspichiamo da tempo, anche se ci rendiamo conto che nel contesto politico e culturale italiano è un anatema.

Una terza interpretazione degli annunci del governo è che in realtà faccia parte di una strategia molto più sofisticata. Tra qui e il 2026 i molti italiani che abitano le periferie si renderanno conto che i loro redditi catastali aumentano molto meno che nei centri delle città. Si creerebbe così una maggioranza a favore di una revisione del catasto anche a fini fiscali, che ora manca. Crediamo sia una strategia troppo sofisticata, e destinata a perdere. Le case delle periferie sono in gran parte prime case, che non sono tassate oggi e non lo saranno neanche in un futuro prevedibile. L'importanza effettiva del reddito catastale è quindi marginale in questi casi; ma crediamo che a nessuno faccia comunque piacere vedersi aumentare il reddito catastale, anche se con la magra consolazione che è aumentato meno che in centro, perché c'è sempre il dubbio che un domani possa essere davvero utilizzato a fini fiscali. Inoltre i redditi catastali hanno un impatto non marginale sull'Isee, dunque sui trasferimenti concessi a categorie rilevanti, soprattutto nelle periferie urbane.

Annunciare una revisione radicale del catasto e sostenere che non verrà usata per cambiare l'imposizione fino al 2026, o addirittura nemmeno dopo, è poco credibile. Crea incertezza e mette un'arma politica in più in mano a chi da sempre si è eretto a paladino della intoccabilità del sancta sanctorum degli italiani, la loro casa. È difficile evitare l'impressione che il governo abbia lanciato il sasso e tirato indietro la mano, generando una ridda di ipotesi più o meno cospiratorie, di cui francamente non si sentiva la necessità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA