

Catasto: via al processo di riforma, i metri quadri sostituiranno i vani

Publicata in Gazzetta Ufficiale la legge sulla Delega fiscale, nel testo anche incentivi per la riqualificazione energetica e architettonica

7/03/2014 - Dovranno essere definiti entro un anno la riforma del Catasto e l'introduzione di nuovi bonus per l'adeguamento degli immobili alla normativa in materia di sicurezza e la riqualificazione energetica e architettonica.

Sono le previsioni della Legge Delega Fiscale, pubblicata in Gazzetta Ufficiale, che entrerà in vigore il 27 marzo 2014.

Riforma del Catasto

I metri quadri e le caratteristiche degli immobili determineranno il valore catastale, che dovrà allinearsi al valore di mercato. Il Governo entro un anno dall'entrata in vigore della legge dovrà definire il **valore patrimoniale** degli immobili sulla base dei **valori di mercato al metro quadrato** per tipologia immobiliare. A questo valore verranno applicati dei coefficienti che terranno conto delle caratteristiche edilizie dell'immobile, come ad esempio la presenza di scale, l'anno di costruzione, il piano e l'esposizione, ma anche della sua localizzazione.

Il risultato sarà un algoritmo che, moltiplicato per i metri quadri, rilevati secondo la metodologia catastale, darà il valore patrimoniale dell'immobile. In generale, questo vale per **unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria** (gruppi A, B e C, come abitazioni, uffici, biblioteche, magazzini sotterranei, negozi, stabilimenti balneari, tettoie e autorimesse).

Per determinare il valore delle **unità immobiliari a destinazione catastale speciale** (gruppo D in cui rientrano opifici, capannoni industriali, alberghi) si userà invece un sistema di stima diretta grazie all'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici per ciascuna destinazione catastale speciale. Nel caso in cui non sia possibile fare riferimento diretto ai valori di mercato, si userà il criterio reddituale o, per gli immobili strumentali, quello del costo.

La **rendita catastale** sarà calcolata sulla base dei redditi da locazione medi. Il valore delle locazioni al metro quadro, cui deve essere applicata una riduzione per le spese di manutenzione e gli adeguamenti tecnici, verrà moltiplicato per la superficie e il risultato sarà il valore della rendita.

Sia i valori patrimoniali che le rendite dovranno essere **adeguati periodicamente**.

Incentivi per la riqualificazione degli edifici

Un decreto incentiverà gli interventi di adeguamento degli immobili alla normativa in materia di sicurezza e di riqualificazione energetica e architettonica. Le misure incideranno probabilmente in modo strutturale sul sistema di incentivazione degli interventi di **ristrutturazione e riqualificazione energetica**, che si è finora basato su strumenti prorogati di anno in anno. Al momento, le riqualificazioni energetiche e le ristrutturazioni sono incentivate rispettivamente con una detrazione fiscale del 65% e del 50%. Il livello di queste aliquote resterà tale fino al 31 dicembre 2014 e poi scenderà nel 2015 rispettivamente al 50% e 40%, mentre tornerà al 36% a partire dal 2016.

Green Economy

Nuove forme di fiscalità indirizzeranno il mercato verso modi di consumo e di produzione sostenibili. I decreti che il Governo emanerà entro un anno dovranno inoltre rivedere la disciplina delle accise sui prodotti energetici e sull'energia elettrica. Il maggior gettito che ne deriverà sarà investito per la riduzione della tassazione sui redditi e sul lavoro generato dalla green economy, ma anche nell'innovazione delle tecnologie e nella diffusione di prodotti a basso contenuto di carbonio.

Irap e professionisti

L'Esecutivo dovrà infine chiarire se e quando i professionisti devono pagare l'Irap, imposta regionale sulle attività produttive.