

Indagine conoscitiva sugli organismi della fiscalità e sul rapporto tra contribuenti e fisco

Audizione

Abstract

L'esplosione e il perdurare della grave crisi economica mondiale e il conseguente inasprimento della pressione fiscale hanno causato la perdita costante del valore della proprietà immobiliare: tra il 2008 e il 2013 il mercato ha perso circa il 30% in termini di compravendite e negli ultimi tre anni poco più del 15% in termini di valore. Ciò significa che a fronte della contrazione del reddito disponibile, lo stock di patrimonio immobiliare si è rivelato inutile, se non penalizzante.

Numerosi indicatori suggeriscono che la casa viene sempre più spesso considerata un investimento improduttivo, un prodotto che ha profondamente mutato il proprio ciclo di vita, soprattutto a causa di una serie di fattori congiunturali (stagnazione economica; calo del potere di acquisto delle famiglie; difficoltà di accesso al credito; incertezza normativa e fiscale in tema di tassazione immobiliare) e strutturali (calo demografico della popolazione tra i 20 e i 40 anni, tradizionale bacino "forte" di acquirenti potenziali; disgregazione dei nuclei familiari; accresciuta presenza di cittadini stranieri; precarizzazione delle condizioni economiche lavorative).

A fronte di questo scenario, la convinzione di AGEFIS è che gli interventi nel settore immobiliare previsti dal DDL Delega fiscale non possano prescindere dal fornire risposte adeguate alle dinamiche di cambiamento sociale in atto, ponendo le basi per una politica realmente in grado di migliorare le condizioni abitative - e quindi di vita - delle fasce sociali più esposte alla crisi e condizionate dalla precarietà.

Per intraprendere questo percorso, il punto di partenza non può che essere una revisione organica del catasto, in grado di superare gli aspetti critici di equità e prevedere meccanismi di applicazione in attuazione al principio costituzionale della capacità contributiva, rilevata attraverso strumenti adeguati, *in primis* l'ISEE.

Con l'obiettivo di fornire un contributo utile in questa direzione, AGEFIS ha indicato nel presente documento le linee-guida per introdurre un sistema di detrazioni o franchigie "modulate" in funzione dell'indicatore ISEE. In questo modo - e a differenza di quanto avviene oggi - anche a parità di rendita può esservi un differente livello impositivo, che tenga conto della necessità di agevolare le situazioni di maggiore necessità.

E' però necessario che la valorizzazione della componente patrimoniale all'interno dell'indicatore avvenga sulla base del valore patrimoniale e non più sulla base della rendita catastale, seppure maggiorata con specifici moltiplicatori; ciò significa porre l'accento anche sugli aspetti tecnici della riforma del catasto e sull'opportunità di individuare un procedimento di stima grazie al quale definire politiche fiscali adeguate.

Sul tema, il CNGeGL suggerisce una metodologia fondata su un procedimento di stima su larga scala degli immobili di tipo statistico-estimativo, in grado di utilizzare l'impianto formale basato sulle microzone e sui fattori posizionali ed edilizio. Una siffatta proposta - contemplando *in nuce* la partecipazione dei geometri professionisti al processo di revisione degli estimi in virtù delle specifiche competenze in materia - è in grado di:

- assicurare l'applicazione di un modello estimativo innovativo, grazie al quale fornire risposte adeguate ai cambiamenti di natura demografica e sociale in atto nel Paese;
- allineare lo standard valutativo italiano a quelli internazionali;
- ridurre sensibilmente i tempi stimati (non meno di cinque anni) per la realizzazione della riforma del catasto, a tutto vantaggio della collettività che in tempi brevi potrebbe beneficiare del superamento di un metodo di stima obsoleto e inadeguato.