

Domande & Risposte

1

A quando risale l'ultima revisione del Catasto?

Gli estimi catastali hanno subito l'ultima revisione nel 1990: l'intervento ha però riguardato le sole tariffe d'estimo e non l'intero impianto del classamento e delle zone censuarie, che risalgono all'entrata in vigore del Catasto edilizio urbano del 1962 (a sua volta costituito nel 1939).

2

I Comuni possono rivedere i valori?

La legge 311/2004 ha dato ai Comuni la facoltà di disporre un riclassamento degli immobili per microzone (in caso di marcato scostamento tra valore di mercato e valore catastale, comma 335) o per singoli immobili (a seguito di variazioni edilizie e ristrutturazioni, comma 336). Ma solo 17 Comuni sono intervenuti sulle microzone e circa 1.000 sui singoli immobili.

3

Come si determina la "classe" di un immobile?

Per le categorie catastali A, B e C (immobili a destinazione ordinaria) le unità si suddividono in classi. Ogni classe si riferisce al grado di prestigio e di qualità

dell'immobile e individua la capacità di reddito dell'unità. Altro parametro per l'assegnazione a una classe è la consistenza dell'immobile: cioè la sua dimensione, espressa in "vani" per le abitazioni.

4

Cos'è la rendita catastale? E come si forma?

Per le unità immobiliari in categoria A, B e C, la rendita si ottiene moltiplicando la consistenza per la tariffa unitaria. Per le unità in categoria D ed E, invece, si determina con una stima diretta.

5

A cosa serve la rendita catastale?

La rendita – che si può reperire dal rogito o con una visura catastale sul sito delle Entrate – viene utilizzata per il calcolo delle imposte. Ad esempio, nel caso dell'Imu, la base imponibile si ottiene moltiplicando la rendita (rivalutata del 5%) per il coefficiente di rivalutazione (160 per le abitazioni).

6

Cosa prevede la riforma del catasto nel Ddl delega?

Dal 2026 a ogni unità immobiliare sarà attribuita una ulteriore rendita catastale. Si tratterà di un dato "aggiuntivo" che non sarà usato per calcolare alcuna imposta. La nuova rendita sarà determinata usando i criteri previsti dal Dpr 138/1998, partendo dalla redditività di locazione

dalla redditività di locazione,
e sarà determinata tenendo
conto, tra l'altro,
dell'articolazione del
territorio comunale in ambiti
omogenei, della
rideterminazione delle
destinazioni d'uso catastali
e della metratura delle unità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA