

DATAROOM PER 7

MILENA GABANELLI e SIMONA RAVIZZA
Dataroom@rcs.it



Il paradosso del Catasto, fermo al 1989: chi paga di più, chi risparmia migliaia di euro Ecco perché l'Imu non è uguale per tutti

L'archivio degli immobili produce la tariffa su cui si calcolano le tasse. Peccato che i coefficienti non riflettano la realtà. Nel tempo, interi quartieri hanno cambiato volto e le case valore. Così, in tanti non spendono quello che dovrebbero. Ma la riforma che serve non c'è

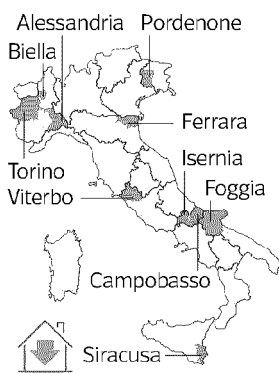
Oggi in Italia decine di migliaia di proprietari pagano imposte sulla casa più alte del dovuto, ma non lo sanno. Ad altri, invece, viene consentito di pagare meno, e questi ultimi lo sanno benissimo.

Il motivo è che nel Catasto, il registro pubblico che dice dove si trova un immobile, quanto è grande, quali caratteristiche ha e quanto deve rendere ai fini fiscali, i valori delle nostre abitazioni sono fermi al 1989. Dalle statistiche del Dipartimento delle Finanze risultano 25,5 milioni di proprietari immobiliari. Se sei riuscito a comprarti casa, e poi magari ne hai ereditata una seconda dai tuoi genitori, oppure sei proprietario del tuo negozio, quando senti parlare di una revisione del Catasto ti si accappona la pelle.

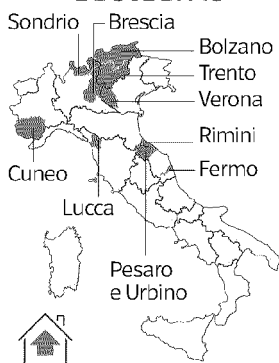
Chiariamolo subito: **un aggiornamento non farebbe spendere un centesimo in più sull'abitazione principale, perché sulla prima casa l'Imu non si paga.** L'unica eccezione sono le abitazioni di lusso, che rappresentano lo 0,2 per cento del totale. Per la seconda casa, o per un negozio, invece, le cose cambierebbero.

Per capire di quanto, in più o in meno, bisogna innanzitutto vedere su quali basi viene calcolata l'Imu, e non è quella del valore della casa sul mercato.

DOVE SI PAGHEREBBE MENO IMU (media per province)



E DOVE DI PIÙ



Chiariamolo subito: l'aggiornamento non costerebbe un centesimo in più sull'abitazione principale, perché sulla prima casa l'imposta municipale non si paga

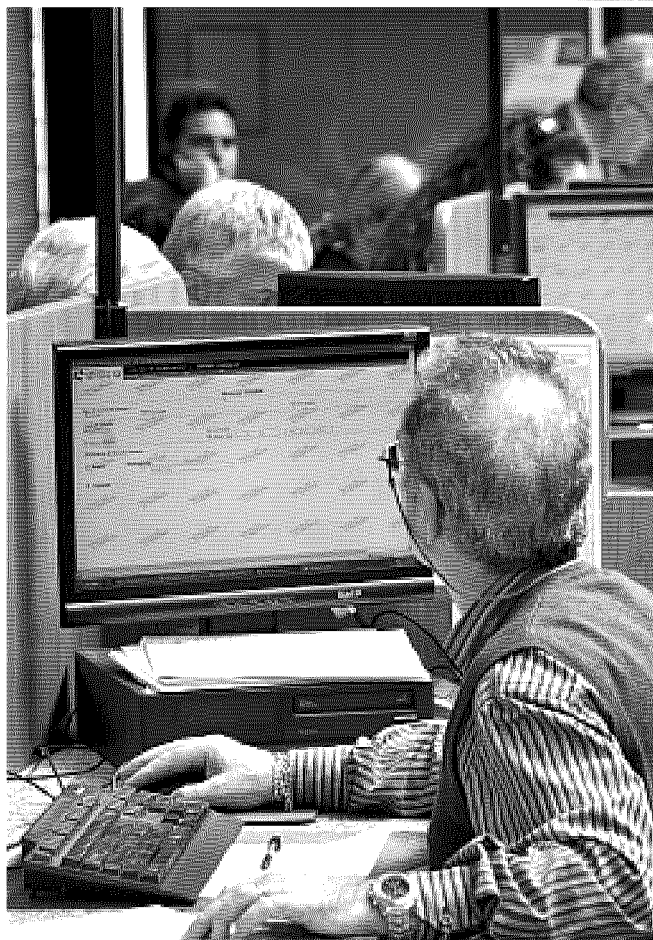
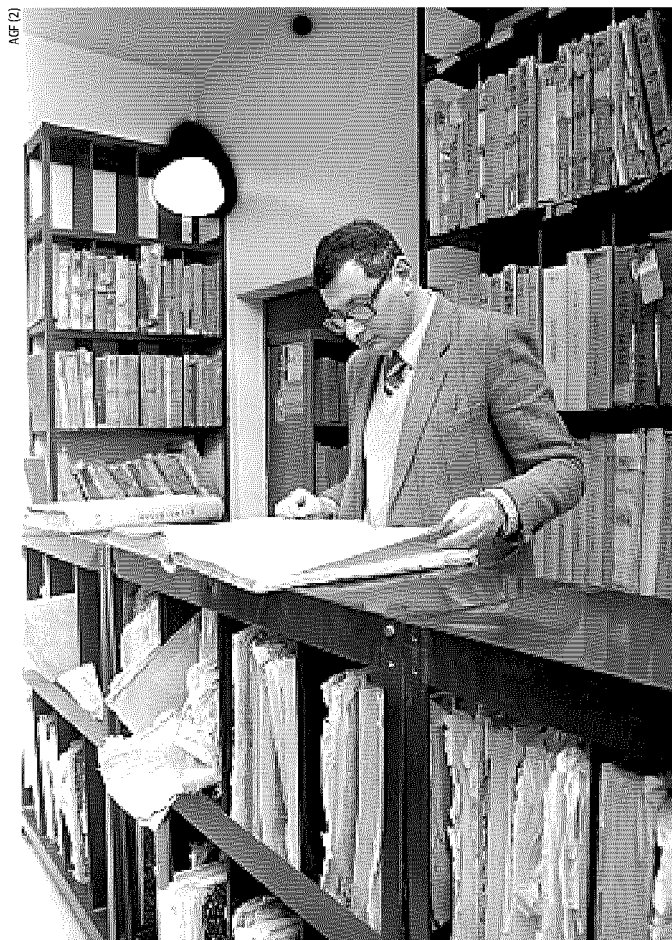
BASTA UNA FERMATA DEL METRÒ

Un immobile, a seconda del tipo di abitazione (popolare, civile o signorile), viene classificato in una determinata categoria; può avere l'ascensore, un certo numero di servizi igienici, impianti ad alto o basso consumo energetico: tutto questo, insieme alla zona in cui si trova, viene inquadrato in una determinata classe. A categoria e classe corrisponde poi una tariffa, che viene moltiplicata per le dimensioni dell'immobile. Il risultato è la rendita catastale.

Da questa rendita, attraverso altri coefficienti stabiliti dalla legge, si arriva alla base su cui calcolare l'Imu. Sulla cifra ottenuta si applica un'aliquota ordinaria dello 0,86 per cento, che il Consiglio comunale di riferimento può aumentare fino all'1,06 per cento oppure ridurre fino a zero.

Il problema è che in 37 anni i quartieri sono cambiati, mentre i valori catastali no. Una nuova fermata della metropolitana può aver fatto salire i prezzi di un'intera zona. L'apertura di un'università o di un grande polo di uffici può aver trasformato una periferia in un quartiere molto richiesto. Ma può anche essere successo il contrario: là dove una fabbrica è stata dismessa e sono spariti posti di lavoro, dove hanno chiuso i negozi, dove si è esteso il degrado urbano, dove c'è stato uno spopolamento, le case hanno perso valore. Tutto questo il Catasto non lo registra.

Ad aggiornarlo ci hanno provato Romano Prodi nel 1998 e nel 2006, Mario Monti nel 2012, i governi di Enrico Letta e Matteo Renzi



nel 2013-2014 e Mario Draghi nel 2022. **Non ci sono riusciti. Perché appena si parla di Catasto scatta l'allarme: «Aumenteranno le tasse sulla casa!».** Nel 2022 Giorgia Meloni arriva a definire la riforma proposta dal governo Draghi «l'ennesima mattanza sociale». Purtroppo è l'ennesima bugia. Cosa succederebbe davvero lo vediamo sul campo.

IN CENTRO E IN PERIFERIA

A Roma, nel quartiere Prati, un appartamento di 104 metri quadrati ha un valore fiscale di 224.503 euro, mentre sul mercato vale 582.400 euro. **Oggi il proprietario paga 2.380 euro di Imu; con valori aggiornati ne pagherebbe 3.215: 835 euro in più.** A Torre Spaccata, periferia est di Roma, un appartamento di 88 metri quadrati paga 1.334 euro; **con valori aggiornati ne pagherebbe 996: 338 euro in meno.** A Torino, nel quartiere Castello, un appartamento di 136 metri quadrati oggi paga 828 euro; con valori aggiornati ne pagherebbe 1.727: 899 euro in più. A Mirafiori Nord, un appartamento di 86 metri quadrati paga 1.469 euro; con valori aggiornati ne pagherebbe 663: 806 euro in meno.

A sinistra, l'archivio del Catasto di Roma negli anni '80; a destra, l'archivio oggi, informatizzato.

Ad aggiornare i dati catastali ci hanno provato Romano Prodi nel 1998 e nel 2006, Mario Monti nel 2012, i governi di Enrico Letta e Matteo Renzi nel 2013-2014 e infine Mario Draghi nel 2022

A Milano trovare un'abitazione per cui l'Imu diminuirebbe è molto più difficile. Nel centro storico, tra Duomo, San Babila, Montenapoleone, Missori e Cairoli, un'abitazione di 106 metri quadrati ha un valore catastale di 410.397 euro e uno di mercato di 1.038.800 euro. **L'imposta salirebbe da 4.350 a 5.735 euro: 1.385 euro in più.** A Bari accade il contrario. Nel quartiere San Pasquale, un appartamento di 140 metri quadrati **passerebbe da 1.853 a 1.449 euro di Imu, con una riduzione di 404 euro.**

Le differenze si vedono anche tra province. A Biella, Alessandria, Torino, Pordenone, Ferrara, Campobasso, Isernia, Foggia, Viterbo e Siracusa, con i valori aggiornati l'Imu sarebbe in media più bassa. Mediamente più alta invece nella provincia di Sondrio, Cuneo, Brescia, Bolzano, Trento, Verona, Rimini, Fermo, Pesaro-Urbino, Lucca.

A Roma, nel quartiere Prati, un appartamento di 104 metri quadrati ha un valore fiscale di 224.503 euro, mentre sul mercato vale 582.400 euro

DATAROOM PER 7

L'IMU CON I VALORI CATASTALI AGGIORNATI

(seconda casa)

Chi paga di più

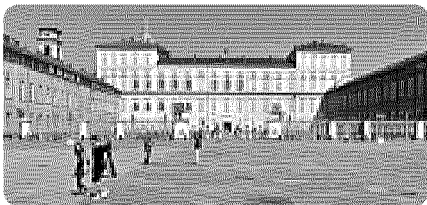
ROMA Quartiere Prati

+835 € ↑



TORINO Quartiere Castello

+899 € ↑



MILANO Centro storico

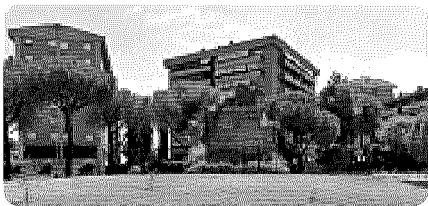
+1.385 € ↑



...e chi meno

ROMA Torre Spaccata

-338 € ↓



TORINO Mirafiori Nord

-806 € ↓



BARI Zona S. Pasquale 2

-404 € ↓



Fonti: visure catastali e valore delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) - Agenzia delle Entrate

Infografica di Cristina Piroia

COME ABBIAMO FATTO I CONTI

Per ogni appartamento abbiamo confrontato il valore catastale, ricavato dalle visure, con quello di mercato, stimato dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle Entrate. Abbiamo poi riportato tutte le abitazioni allo stesso rapporto tra i due valori: 1,92, la media nazionale. Infine abbiamo ricalcolato l'Imu applicando a tutti gli immobili la stessa aliquota, l'1,06 per cento. Tutti i calcoli sono stati effettuati secondo i criteri indicati nella pubblicazione *Gli immobili in Italia* a cura del Dipartimento delle Finanze e Agenzia delle Entrate.

Aggiornare il Catasto dunque non significa aumentare indistintamente l'Imu. Sulla prima casa, come detto, non cambierebbe nulla. Sulle altre, alcuni pagherebbero di più e altri di meno. **A parità di gettito complessivo per lo Stato, il prelievo sarebbe distribuito in modo più uniforme rispetto al valore attuale degli immobili:** chi oggi è avvantaggiato da valori catastali molto bassi rispetto a quelli di mercato avrebbe un aggravio, chi si trova nella situazione opposta un sollievo.

QUELLO CHE IL CATASTO NON VEDE

Ci sono anche immobili che nel frattempo sono cambiati senza che il Catasto sia stato



IL LIBRO

La resa dei conti - Inchiesta sull'Italia dei potenti e degli imbrogli contro la forza degli onesti di Milena Gabanelli e Simona Ravizza (Fuoriscaena), in libreria e in edicola dal 20 ottobre. Il libro si mette nei panni di lavoratori dipendenti e pensionati, gli ostaggi che pagano per tutti e mandano avanti il Paese, e racconta i protetti, i fuorilegge, i giovani scavalcati dai raccomandati

aggiornato, e immobili che nel Catasto non risultano affatto. Una ristrutturazione, un ampliamento o un cambio di destinazione d'uso che avrebbero dovuto essere dichiarati e invece la dichiarazione non è stata fatta. Una casa popolare può essere diventata un appartamento di pregio, un vecchio magazzino un loft, un ufficio un'abitazione.

Per far emergere quello che oggi sfugge, **l'Agenzia delle Entrate ha avviato una ricognizione degli immobili non censiti, con l'obiettivo di completare la mappatura entro la fine del 2027.** Parallelamente vengono controllati gli immobili che hanno beneficiato di fondi pubblici per i lavori di riqualificazione, per verificare se gli interventi abbiano modificato caratteristiche e redditività dell'immobile al punto da rendere necessario un aggiornamento catastale. Nel 2025 l'Agenzia delle Entrate ha inviato circa 15.300 lettere di compliance. Sui primi 3.500 controlli conclusi al 31 dicembre 2025, circa 1.050 immobili erano già regolarizzati, per 900 viene accertata l'assenza dell'obbligo di aggiornamento e per 1.550 c'è invece la necessità di farlo.

Non aggiornare il Catasto, insomma, significa lasciare fuori abusi, tutto quello che non risulta e continuare a tassare sulla base di valori ormai vecchi di 37 anni, facendo pagare di più a chi ha di meno e di meno a chi ha di più.

Non serve grande coraggio per fare questa riforma, ma solo rispetto per il principio di equità.

Il magazzino diventato un loft, l'ufficio un'abitazione: ci sono immobili che sono stati trasformati senza che la rendita catastale sia mai stata aggiornata