

## Il valore catastale

Il sistema di valutazione catastale dei beni immobili serve, nel campo dei contratti che hanno per oggetto questi beni, a stabilire un valore dell'immobile che il Fisco non possa contestare.

Per calcolarlo si prende in considerazione la rendita catastale attribuita a un bene immobile e la si rivaluta (articolo 3, commi 48 e 51, legge 662/1996) con le aliquote del 5% per la rendita catastale dei fabbricati e del 25% per i redditi dominicali dei terreni. Poi si moltiplica il prodotto così ottenuto per questi coefficienti (Dm 14 dicembre 1991):

\* 75, per i terreni;

\* 34, per i fabbricati C/1 (i negozi) ed E;

\* 50, per i fabbricati A/10 (uffici) e D (opifici);

\* 100, per tutti gli altri fabbricati e, quindi, in particolare, per le abitazioni.

Nella Finanziaria 2004 (articolo 2, comma 66, legge 350/2003) è stato disposto - a decorrere dal 1° gennaio 2004 e ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (quindi né ai fini Iva, né ai fini Ici e Irpef/Ires) - l' aumento dei moltiplicatori delle rendite catastali con una loro rivalutazione del 10 per cento.

Nella legge 191/2004, di conversione del dl 168/2004, sempre ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, e con riguardo ai soli immobili abitativi diversi dalla "prima casa", è stata disposta l'ulteriore rivalutazione (dal 10% della Finanziaria 2004 alla nuova aliquota del 20%) dei moltiplicatori delle rendite catastali. Pertanto:

A) per gli atti cui si applica l'Iva, la valutazione automatica si calcola applicando alle rendite catastali il moltiplicatore (del 5% per i fabbricati e del 25% per i terreni) e si moltiplica il prodotto così ottenuto con i coefficienti previsti dal Dm 14 dicembre 1991. Per esempio, prendendo una rendita catastale di 1.000 euro riferita a un'abitazione, questa rendita va per prima cosa aggiornata del 5% (arrivando, dunque, a 1.050). A questo risultato va applicato il moltiplicatore 100, ottenendo il risultato di 105.000 euro.

Semplificando, si ottiene questo quadro di riferimento:

- per i fabbricati C/1 ed E, occorre moltiplicare la rendita catastale per 35,70;

- per i fabbricati A/10 e D, occorre moltiplicare la rendita catastale per 52,50;

- per tutti gli altri fabbricati e quindi per le abitazioni, occorre moltiplicare la rendita catastale per 105.

B) Per gli atti cui si applica l'imposta di registro e aventi per oggetto la "prima casa" o altre tipologie immobiliari diverse da quelle abitative, la valutazione automatica si calcola applicando alle rendite catastali il moltiplicatore (del 5% per i fabbricati e del 25% per i terreni), si moltiplica il prodotto così ottenuto con i coefficienti di cui al Dm 14 dicembre 1991 rivalutati del 10%: sempre prendendo a riferimento la rendita catastale di 1.000 euro riferita a un'abitazione, la rendita va aggiornata del 5% e il risultato va poi moltiplicato per 110, ottenendo il risultato di 115.500.

Il quadro di riferimento è, dunque, questo:

- per i terreni, occorre moltiplicare il reddito dominicale per 103,125;

- per i fabbricati C/1 ed E, occorre moltiplicare la rendita catastale per 39,27;

- per i fabbricati A/10 e D, occorre moltiplicare la rendita catastale per 57,75;

per tutti gli altri fabbricati e quindi per le abitazioni, occorre moltiplicare la rendita catastale per 115,50.

C) Per gli atti cui si applica l'imposta di registro aventi per oggetto abitazioni diverse dalla "prima casa" la valutazione automatica si calcola applicando alle rendite catastali il moltiplicatore (del 5% per i fabbricati e del 25% per i terreni) e si moltiplica il prodotto così ottenuto con i coefficienti del Dm 14 dicembre 1991 rivalutati del 20 per cento. Prendendo ancora a riferimento la rendita catastale di mille euro riferita a un'abitazione, la rendita va aggiornata del 5% e il risultato va poi moltiplicato per 120, ottenendo il risultato di 126.000: semplificando, dunque, occorre moltiplicare la rendita catastale per 126.

