



Gli effetti dei nuovi moltiplicatori catastali introdotti con la Manovra Monti

Riferimenti normativi ed entrata in vigore

L'articolo 13 del D.L. n.201/11 (*c.d. Decreto Salva Italia*) ha modificato la disciplina dell'Imu, peraltro già introdotta dal D.Lgs. n.23/11, stabilendone l'applicazione anticipata in via sperimentale già a decorrere dal 01/01/12 (anziché dal 2014, come previsto nel citato D.Lgs. n.23/11) e fino al 2014, in base agli artt.8 e 9 del D.Lgs. n.23/11 (in quanto compatibili) ed in base alle disposizioni modificative introdotte dallo stesso art.13, D.L. n.201/11.

L'articolo 13, co.3, D.L. n.201/11 stabilisce, inoltre, che:

"[...] la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.5, commi 1, 3, 5, 6 D.Lgs. n.504/92 e dei commi 4 e 5 del presente articolo [...]"

Viene, pertanto, precisato che, anche ai fini dell'Imu sperimentale, la base imponibile è determinata come segue:

per fabbricati classificabili nel gruppo catastale D	art.5, co.3, D.Lgs. n.504/92 disciplina non modificata
per le aree fabbricabili	art.5, co.5, D.Lgs. n.504/92 disciplina non modificata
in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato	art.5, co.6, D.Lgs. n.504/92 disciplina non modificata;
per i fabbricati iscritti in catasto	art.13, co.4, D.L. n.201/11
per i terreni agricoli	art.13, co.5, D.L. n.201/11

In estrema sintesi, la determinazione della base imponibile non prescinde dalla rivalutazione delle rendite catastali urbane (5%) e dei redditi dominicali dei terreni agricoli (25%) e prevede l'applicazione di nuovi moltiplicatori catastali: una delle novità sostanziali, oggetto peraltro del presente contributo, è infatti costituita dalla modifica dei moltiplicatori catastali.

Nel prosieguo si analizzerà la disciplina che ha introdotto i nuovi moltiplicatori catastali, analizzandone il funzionamento (anche con esempi concreti) e gli effetti.

I nuovi moltiplicatori catastali

Per i fabbricati iscritti in catasto, per i quali trovano impatto i moltiplicatori catastali di cui trattasi, la base imponibile si ottiene moltiplicando la rendita (attribuita dall'ufficio ovvero proposta dal contribuente con la procedura doc-fa), rivalutata del 5%, per il seguente coefficiente:

160	⇒ per i fabbricati classificati o classificabili nel gruppo catastale A (abitazioni di vario tipo) e nelle citate categorie catastali C/2, C/6 e C/7, esclusa la categoria catastale A/10;
140	⇒ per i fabbricati classificati o classificabili nel gruppo catastale B (collegi, convitti, case di cura, uffici pubblici) e nelle categorie catastali C/3 (laboratori per arti e mestieri), C/4 (fabbricati per esercizi sportivi) e C/5 (stabilimenti balneari);

80	⇒	per i fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale D/5 (banche e assicurazioni);
80	⇒	per i fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati);
60	⇒	per i fabbricati classificati o classificabili nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, ospedali), esclusa la categoria catastale D/5;
55	⇒	per i fabbricati classificati o classificabili nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe).

Per i terreni agricoli, la base imponibile è determinata applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto (vigente all'1/01 di ogni anno di imposizione), rivalutato per il 25% (ex art.3, co.51 L. n.662/96), un moltiplicatore pari a **130**. Solo per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è, invece, pari a **110**.

Di seguito si propone una tabella riepilogativa dei nuovi moltiplicatori, ripartiti in base alla tipologia di immobili, raffrontati con quelli indicati nella disciplina previgente.

Tipologie catastali	Moltiplicatori 2011 (Ici)	Moltiplicatori 2012 (Imu)
A – C/2 – C/6 – C/7 (esclusi A/10)	100	160
B	140	140
C/3 – C/4 – C/5	100	140
D/5	50	80
A/10	50	80
D (esclusi D/5)	50	60 ¹
C/1	34	55
Terreni agricoli	75	110 (se posseduti da coltivatori diretti o IAP) ovvero 130 (se posseduti da altri soggetti)

Effetti dei nuovi moltiplicatori catastali

Di seguito si analizzano gli effetti dei moltiplicatori catastali modificati dal *c.d. Decreto Salva Italia*, D.L. n.201/11, sulle altre imposte potenzialmente interessate.

IMPOSTE	EFFETTI
Imu	SÌ
Irpef	NO
Successioni	NO
Imposte sui trasferimenti	NO

⇒ I nuovi moltiplicatori catastali e l'Imu

L'aumento dei moltiplicatori catastali ha inciso significativamente sulla determinazione della base imponibile, peraltro modificata da ulteriori variazioni apportate alla disciplina dal D.L. n.201/11, su cui calcolare l'Imu.

¹ A decorrere dal 01/01/2013 tale moltiplicatore è elevato a 65.

Esempio 1 Immobile uso ufficio (cat.A/10)

R.C.: € 1.515,60

Quota possesso: 100%

Durata possesso: intero anno

Rendita catastale	Rivalutazione	Moltiplicatore Ici	Base imponibile Ici
1.515,60	5%	50	79.569,00
		Moltiplicatore Imu	Base imponibile Imu
		80	127.310,40
Maggior base imponibile Imu			47.741,40

Esempio 2 Abitazione principale (cat.A/1) non esente

R.C.: € 2.350,50

Quota possesso: 100%

Durata possesso: intero anno

Rendita catastale	Rivalutazione	Moltiplicatore Ici	Base imponibile Ici
2.350,50	5%	100	246.802,50
		Moltiplicatore Imu	Base imponibile Imu
		160	394.884,00
Maggior base imponibile Imu			148.081,50

Resta, tuttavia, inteso che la valutazione dell'impatto fiscale dell'Imu rispetto all'Ici deve essere analizzato congiuntamente con le aliquote Imu introdotte dal Legislatore. Come previsto dall'art.13, co.6 D.L. n.201/11:

"[...] l'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76%. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale [...] possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali [...]".

L'aliquota è, altresì, ridotta allo 0,2% per i fabbricati rurali ad uso strumentale; allo 0,4 % per:

- l'abitazione principale e per le relative pertinenze;
- gli immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art.43 Tuir;
- gli immobili posseduti da soggetti passivi Ires;
- gli immobili locati.

In realtà una vera rivalutazione degli estimi catastali sarebbe stata più equa, sebbene più lunga e difficile: la tariffa d'estimo catastale è una valutazione più precisa dell'immobile in quanto tiene in considerazione i dati specificamente riferiti allo stesso (comune, zona specifica, tipologia dell'immobile). I valori degli estimi catastali sono, ad oggi, quelli determinati alcuni decenni fa e non rispecchiano, ormai più, l'effettivo valore degli immobili in quanto l'impianto delle grandi città ed i valori di mercato sono significativamente modificati: si pensi, a titolo esemplificativo, alle ex periferie ora diventate zone semi-centrali grazie all'espansione delle metropoli e allo sviluppo dei collegamenti (metrò, treni urbani ecc.) ovvero a quartieri popolari ora diventati zone alla moda con quotazioni di mercato aumentate a dismisura.

⇒ I nuovi moltiplicatori catastali e redditi fondiari

Occorre precisare che la maggior base imponibile Imu, come sopra determinata, non ha risvolti in termini di determinazione della base imponibile dei redditi fondiari in quanto l'elemento variabile è rappresentato non tanto da una modifica delle rendite catastali ovvero dei coefficienti di rivalutazione quanto dei moltiplicatori catastali espressamente previsti per l'Imu.

Ai sensi dell'art.28 e art.34 del Tuir, peraltro non modificato, sia il reddito agrario sia il reddito dominicale sono determinati forfetariamente sulla base delle tariffe d'estimo: ad oggi, i redditi devono essere rivalutati con l'applicazione dei seguenti coefficienti (art.3, co.50, L. n.662/96):

80%	⇒	per il reddito dominicale;
70%	⇒	per il reddito agrario.

Ai sensi dell'art.25 del Tuir, la base imponibile del reddito dei fabbricati è determinata, fino all'entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, rivalutando del 5% le relative rendite catastali.

⇒ I nuovi moltiplicatori catastali e l'imposta di successione

Si ritiene opportuno precisare che i suddetti moltiplicatori catastali trovano applicazione solo per il calcolo dell'Imu e non anche per la dichiarazione di successione e per il calcolo dell'imposta di successione.

Ai sensi dell'art.14, D.Lgs. n.346/90, il valore di mercato di un immobile in piena proprietà, alla data di apertura della successione, è determinato con riferimento al criterio automatico previsto dall'art.52, co.4 e 5-bis, DPR n.131/86: trova, infatti, applicazione anche per la disciplina sulle successioni e donazioni, il criterio di valutazione catastale previsto ai fini del registro e delle ipocatastali, così come riportate nella tabella.

Il D.L. n.201/11 non ha tuttavia modificato le disposizioni vigenti per la successione; pertanto, per il momento, in merito all'imposta ed alle dichiarazioni di successione non cambia nulla.

⇒ I nuovi moltiplicatori catastali e l'imposta di registro e catastale

Si precisa, da ultimo, che i nuovi moltiplicatori si applicano solo con riferimento all'Imu e non anche alle imposte sui trasferimenti (registro ed ipocatastali), con riferimento alle quali trova applicazione il criterio di valutazione catastale disciplinato dall'art.52, co.4 e 5-bis del DPR n.131/86 e dall'art.3, co.48 a 51 della L. n.662/96. Nella tabella di seguito proposta sono indicati i differenti moltiplicatori applicabili in base al tipo di immobile.

TIPO DI IMMOBILE	VALORE BASE	COEFFICIENTE	
Fabbricati censiti in catasto	Rendita catastale rivalutata del 5%	110	per le abitazioni aventi caratteristiche "prima casa"
		120	per fabbricati dei gruppi A e C diversi dalla "prima casa"
		140	per i fabbricati dei gruppi B
		60	per i fabbricati categoria A/10 e gruppo D
		40,80	per i fabbricati categoria C/1 e gruppo E
Fabbricati non censiti in catasto o già censiti ma privi di rendita	Rendita proposta	110	per le abitazioni aventi caratteristiche "prima casa"
		120	per fabbricati dei gruppi A e C diversi dalla "prima casa"
		140	per i fabbricati dei gruppi B
		60	per i fabbricati categoria A/10 e gruppo D
		40,80	per i fabbricati categoria C/1 e gruppo E
Terreni non edificabili	Reddito dominicale rivalutato del 25%	90	