

## Catasto, metri quadri in visura: non solo trasparenza...

**Data Articolo: 12 Novembre 2015**

**Autore Articolo: Michele Viel**

L'Agenzia delle Entrate, a partire **da lunedì 9 novembre 2015** rende disponibili nei propri portali **SISTER** e **FISCONLINE**, rispettivamente per professionisti e proprietari di immobili, nonché negli **uffici provinciali territoriali** e negli **sportelli catastali comunali**, le visure con indicazione della **superficie (mq)** relativamente alle unità immobiliari a destinazione **ordinaria** appartenenti alle **categorie catastali A** (abitazioni e uffici), **B** (ad es. ospedali, scuole, uffici pubblici) e **C** (ad es. cantine, laboratori, garage, magazzini).

L'integrazione dei dati di superficie in visura – che si aggiunge alle altre informazioni catastali già presenti – è un importante **passo avanti** rispetto alla tanto nominata **riforma del catasto** che, per ora, sembra arenata sui tavoli del Governo e **rimandata** ad un futuro più o meno prossimo.

In visura, quindi, il contribuente avrà a disposizione distintamente, per le proprie (e sopra indicate) unità immobiliari, tanto la **metratura lorda**, cioè comprensiva degli spazi accessori (balconi, terrazze, aree scoperte) quanto la metratura **"al netto"** di tali spazi. Ma attenzione: solo in presenza di **planimetrie**, opportunamente depositate, complete, corrette e aggiornate, l'Agenzia è stata in grado di riportare i dati di superficie catastale nella visura; diversamente, sarà preliminarmente necessario affidarsi alla **procedura Docfa**, appannaggio di geometri e tecnici abilitati, mediante la quale **i dati catastali vengono aggiornati**, anche in relazione ad **intervenute modifiche strutturali** sugli immobili che ne influenzano i valori di superficie. Possiamo dire che, ad oggi, oltre il **5 % degli immobili** (corrispondente a più di 3 milioni di unità) soffre ancora di planimetrie mancanti, incomplete o con valori di scala non congrui per i quali, quindi, il dato della superficie catastale non può essere disponibile.

Da sottolineare comunque il fatto che, in caso di presenza del nuovo dato in visura, la **rendita** e la consistenza catastale **rimangono quelli precedenti** all'introduzione della metratura, senza alterazione quindi delle basi di calcolo per Imu, Tasi, imposta di registro, etc.; infatti, l'**adeguamento degli estimi** rispetto ai dati di superficie – in luogo dei vani – avverrà con la **riforma del catasto**, che rimane per ora, come detto, sospesa.

Qual è quindi il **reale "progresso"** generato dalla novità in esame? Sicuramente ne trarranno giovamento i contribuenti che potranno ora **facilmente e direttamente verificare la correttezza del calcolo della TARI** (tassa rifiuti), dato che i **Comuni** – avendo comunque, già da prima, la possibilità di accedere ai dati di superficie delle unità immobiliari – determinano appunto la tassa sui rifiuti sulla base di un **imponibile calcolato con riferimento alla superficie** dell'unità immobiliare interessata. Non solo: è prevista la possibilità per i contribuenti, anche on-line sul portale dell'Agenzia e previa richiesta di PIN, di **chiedere l'eventuale correzione** dei dati di superficie errati sulla base di planimetrie non corrette.

Tuttavia, un effetto scatenante **osservazioni** (per non dire contestazioni vere e proprie), da parte degli stessi contribuenti, deriverà proprio da quanto emergerà da un semplice **confronto di visure catastali**: a parità di superficie, infatti, vi saranno casi in cui **per un'unità immobiliare risulteranno più vani** rispetto ad un'altra... E se pensiamo che, ad oggi, la **rendita**, ancora basata sulla consistenza in vani, costituisce la

base di calcolo degli imponibili di altre tasse (Imu, Tasi, etc...), qualche "temporale" in arrivo ci sarà sicuramente...

Michele Viel - Centro Studi CGN