La seconda novità è, invece, ben più complicata da realizzare, ed è la determinazione dei valori di mercato da utilizzare come base imponibile, distinguendo tra la rendita catastale, basata sui canoni di locazione e il valore catastale, parametrato ai prezzi di vendita degli immobili.

Non è una distinzione di poco conto, perché sulla rendita si determinerà ad esempio l'Irpef sulle case sfitte, mentre sul valore si dovrebbero fondare le imposte per la compravendita.

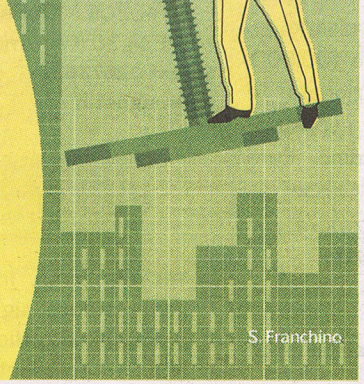
Non è stato ancora chiarito invece quale sarà il parametro per Imu e Tasi, anche se la natura patrimoniale di queste imposte lascerebbe pensare che ci si baserà sul valore di vendita dell'immobile.

Rendita e valore saranno attribuite d'ufficio partendo dalle statistiche su affitti e prezzi nel comune in cui si trova l'immobile e tutto lascia pensare che la fonte privilegiata per giungere all'identificazione dei parametri sarà l'Osservatorio del mercato immobiliare aggiornato ogni semestre dall'Agenzia delle Entrate.

Una volta conosciuti la rendita e il valore del suo immobile il contribuente avrà la possibilità di ricorrere sul merito: contestando quindi la stima effettuata dall'Agenzia. Con le regole attuali questo non è possibile perché si può ricorrere contro l'attribuzione dell'estimo catastale solo se l'Agenzia ha commesso un errore formale. Ma come cambieranno le tasse?

	medio	Imu	medio	Imu	medio	Imu
Bologna	3.384	140%	2.915	49%	2.929	2%
Firenze	3.261	160%	2.952	82%	2.795	-21%
Genova	2.701	110%	2.113	16%	1.761	-11%
Milano	3.016	120%	2.928	-2%	3.548	13%
Napoli	2.471	150%	2.846	72%	3.616	77%
Palermo	1.543	190%	1.437	72%	1.924	18%
Roma	3.370	100%	3.855	25%	4.317	88%
Torino	2.778	90%	2.013	-6%	2.266	83%
Italia	1.626	140%	1.520	6%	1.808	34%

Fonte: elaborazione CorrierEconomia su dati Agenzia delle Entrate



Dubbi

Il timore, di cui le associazioni di categoria dei proprietari si sono da subito fatti portavoce, è che l'imposizione possa salire alle stelle, d'altro canto l'invarianza di gettito si può ottenere solo con diminuzione delle aliquote tanto drastica quanto improbabile. Il rischio di un forte incremento delle tasse — più per le abitazioni che per il non residenziale — lo dimostrano i dati ufficiali che abbiamo elaborato nelle tabelle di questa pagina.

Partiamo dalle rendite. L'Agenzia delle Entrate ha esaminato un anno di contratti di locazione registrati e ha messo a confronto i canoni dichiarati con la rendita catastale degli stessi immobili: ne risulta che in media gli affitti delle case superano di 12 volte la rendita catastale. A Milano addirittura i canoni reali sono 15 volte più alti delle rendite: a fronte di un affitto medio di 7.624 euro la rendita media dei medesimi appartamenti è inferiore a 500 euro.

Per il non residenziale l'Agenzia ha esaminato i dati solo su scala nazionale ma il rapporto risulta meno penalizzante: è di circa 5 a 1 per gli uffici e di circa 6 a 1 per i negozi. Minore lo squilibrio tra prezzi e imponibili Imu calcolati con il sistema oggi in vigore: *CorrierEconomia* sempre sulla base di cifre delle Entrate ha confrontato i prezzi medi metro quadrato registrati dall'Osservatorio dell'Agenzia con quelli medi di imponibile Imu ricavabili dalla statistiche catastali. Per restare a Milano, il valore medio degli appartamenti è più alto del 120% dell'imponibile Imu, ma nei negozi il gap è solo del 13% e per gli uffici il valore fiscale è più alto del 2% rispetto a quello reale.

Il riassetto dei capannoni

Milano guida ancora la classifica dei prezzi degli immobili a destinazione logistica, con valori di punta che toccano i 940 euro al metro quadrato per le strutture nuove. Il capoluogo lombardo non sfugge però al *trend* che vede un riallineamento al ribasso dei prezzi, con una diminuzione su base annua valutabile nel 4%. Sono dati tratta dall'ultimo borsino della logistica pubblicato da World Capital e relativo alle quotazioni registrate nel secondo semestre 2013. Come segnala Neda Aghabegloo, responsabile Dipartimento ricerca di World Capital gli unici e modesti segni più si registrano nelle località portuali, come Genova e Bari, che beneficiano della ripresa mondiale dei commerci. In calo anche i valori di locazione, con Milano che fa segnare -5%, con canoni di punta di 53 euro per anno; il rendimento per gli investitori si situa attorno al 6,5% più basso della media nazionale che si attesta poco sopra il 7%. Il rallentamento delle dinamica del mercato nazionale è dovuto alle difficoltà della grande distribuzione. Il calo degli investimenti in logistica registrato nel 2013 in Italia è in controtendenza rispetto all'andamento del mercato in Europa: nel continente infatti si sarebbero registrate, secondo le stime di Jones Lang LaSalle, operazioni per oltre 14 miliardi di euro, con una crescita di oltre il 70% rispetto al 2012.

P. GAS.

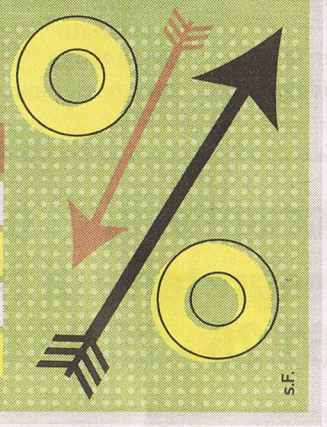
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato della logistica

Canoni e prezzi. Per la locazione valori in euro per metro quadrato per anno.
Prezzi in euro per metro quadrato

	Milano	Media Nord Italia
Locazione nuovo	43-53	32-63
Locazione usato	38-48	30-50
Vendita nuovo	780-940	500-940
Vendita usato	470-710	400-750

Fonte: World Capital



Greenfield Partners dieci anni fa spesero 240 milioni di dollari. Ma nel 2013 il comparto alberghiero ha vissuto il maggior rialzo di sempre in termine di giro d'affari. L'anno scorso si sono registrati passaggi di proprietà per 22 miliardi di dollari, il 35% in più rispetto al 2012 e oltre 10 volte i valori minimi del 2009.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

• • •

Londra, l'Archistar vale venti piani in più

Ben diciannove piani in più. Questo il risultato ottenuto dai costruttori edili grazie all'ingaggio di architetti famosi per la realizzazione di nuovi edifici ed è proprio il fenomeno che la London School of Economics definisce, dopo una approfondita ricerca, come «effetto archistar». Con l'apporto delle idee di firme in voga nel mondo dell'architettura e del design, si riuscirebbero infatti ad avere molto più rapidamente le autorizzazioni per la costruzione di grattacieli più alti. Un nome noto, secondo le elaborazioni dell'università inglese, garantirebbe quasi una ventina di piani in più, specialmente a Londra.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

• • •

La ripresa parte da Tokyo ed Emirati

Segnali incoraggianti dal comparto commerciale mondiale. Secondo i dati raccolti dal britannico RICS, il Royal Institution of Chartered Surveyors, il sentiment globale sta migliorando, specialmente in questo segmento del mattone. Estremamente positive le previsioni per gli Emirati Arabi Uniti e il Giappone che vedranno concretizzarsi nei prossimi 12 mesi la possibilità di crescita di canoni e valore capitale degli immobili sul loro territorio. Bene anche Stati Uniti, Nuova Zelanda, Russa e Cina. In controtendenza il Brasile dove la domanda sta rallentano, indebolendo i canoni d'affitto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA