

Equità nell'imposizione immobiliare attraverso la rivalutazione della base catastale

di Chiara Agnoletti*, Chiara Bocci†, Claudia Ferretti‡ e Patrizia Lattarulo§

Sommario

L'attuale sistema di tassazione sul patrimonio immobiliare presenta un determinante elemento di iniquità, derivante dalla sedimentazione storica della base imponibile. L'aggiornamento dei valori immobiliari è, però, una operazione molto controversa anche sul piano politico.

In questo lavoro verranno simulati gli effetti territoriali e redistributivi delle politiche pubbliche in questo ambito. Verranno, infatti, stimati gli esiti che potranno derivare dalla rivalutazione dei valori immobiliari, sia in termini di gettito che di differente carico fiscale sui contribuenti nelle diverse aree del paese. Le nostre simulazioni suggeriscono che la rivalutazione della base imponibile rappresenta lo strumento che ristabilisce la *ratio fiscale* dell'imposta, con effetti significativi sul piano redistributivo.

Parole chiave: tassazione patrimonio immobiliare, politiche fiscali, equità, riforma del Catasto

Classificazione JEL: H21, H31, R51, R38

Equity in real property taxation through the revaluation of base values

Abstract

The current system of taxation on real estate presents a relevant element of iniquity, deriving from the historical settling of the taxable base. The updating of property values is a much controversial issue, and its role is not always properly understood in policy.

In this work the territorial and redistributive effects of public policies in this area will be simulated. In fact we estimate the possible tax-revenue and distributive effects deriving from the revaluation of the real estate values on which property taxation is based. The resulting simulations suggest that a new assessment of the tax base may re-establish a fiscal rationale based on the benefit principle, and have significant redistributive effects.

Keywords: housing taxation, fiscal policy, equity, Cadastral Reform

JEL classification: H21, H31, R51, R38

* IRPET, Firenze. E-mail: chiara.agnoletti@irpet.it

† Università di Firenze. E-mail: chiara.bocci@unifi.it

‡ IRPET, Firenze. E-mail: claudia.ferretti@irpet.it

§ IRPET, Firenze. E-mail: patrizia.lattarulo@irpet.it

Introduzione

Nell'esperienza di molti Paesi europei l'imposta sul patrimonio immobiliare costituisce la principale fonte di entrata degli enti locali, la cui istituzione trova piena giustificazione nel principio del beneficio dal momento in cui le politiche realizzate dall'ente locale che generano un incremento del valore degli immobili rappresentano anche un beneficio per il contribuente.

In Italia, il crescente interesse verso questo strumento fiscale è dovuto anche alla convinzione che, a parità di gettito complessivo, una equilibrata distribuzione dell'onere del prelievo tra reddito e patrimonio potrebbe di per sé produrre un contesto più favorevole alle scelte di risparmio, investimento e imprenditorialità e in sostanza alla crescita economica, consentendo anche il raggiungimento di una maggiore equità sociale. Non di minore importanza è anche il fatto che il patrimonio sfugge con maggiore difficoltà del reddito ai controlli fiscali, con benefici anche in questo senso per i Paesi che soffrono di un alto livello di evasione fiscale.

Negli ultimi anni, però, l'imposizione immobiliare è stata oggetto di numerosi ripensamenti sotto la spinta contrapposta da un lato di finalità di risanamento delle finanze pubbliche, dall'altro delle competizioni elettorali. Ad esempio, proprio in Italia, interventi sulla fiscalità sul patrimonio immobiliare sono stati al centro delle politiche messe in atto da più governi anche di diverso orientamento. In pochi anni il prelievo sull'abitazione principale è stato prima tolto, poi reintrodotta e nuovamente eliminata. La legge di stabilità per il 2016 ha previsto l'abolizione dell'imposta sulla proprietà dell'abitazione principale, così oggi la casa di abitazione in Italia è libera da prelievi, sia ai fini IMU/TASI che ai fini dell'imposta sui redditi (IRPEF).

Nessun governo, al contrario, è intervenuto a rivedere i valori immobiliari che sono alla base dell'imposta. In Italia, come in altri Paesi dove la patrimoniale è stata introdotta in tempi relativamente recenti (Pellegrino et al, 2011), non è previsto un sistema di periodica revisione dei valori catastali. Ed è anche per questo motivo che, nonostante venga da più parti richiesta e sia stata più volte annunciata, la revisione dei valori catastali è oggi sostanzialmente ferma agli anni '80. Naturalmente una base imponibile che non rispecchia i valori di mercato può generare forme di iniquità, sia orizzontale che verticale, perché allontana il prelievo dalla sua *ratio* fiscale rappresentata dal principio del beneficio. Infatti, poiché di fatto non esiste un legame tra la rendita catastale e il valore dell'immobile, l'attuale sistema impositivo sul patrimonio abitativo non riesce a cogliere le eventuali variazioni di valore correlati ad interventi da parte dei Comuni

(Fiorillo, 2018). Ad oggi, quindi, e in attesa di una riforma del catasto che avvicini la base imponibile al valore reale del bene, l'Imu, non è basata sul principio del beneficio, come dovrebbe, ma è a tutti gli effetti una imposta patrimoniale applicata ad una base imponibile non corrispondente a quella effettiva (Fiorillo e Romano, 2013).

Ma una vera riforma del catasto, oltre alla possibilità di aprire la strada ad una riforma della fiscalità comunale, avrebbe anche altri vantaggi. In primo luogo consentirebbe una maggiore equità del carico fiscale: tra l'altro, sulla base delle simulazioni contenute in questo lavoro, sono le abitazioni a minor valore ad essere più gravate dall'imposta rispetto a quelle più costose. Inoltre, per tutti i contribuenti ci sarebbe un beneficio determinato dalla semplificazione normativa per il calcolo dell'imposta e per la misurazione del valore del bene.

A partire dalle considerazioni appena richiamate, in questo lavoro vengono simulati gli effetti generati dall'eventuale aggiornamento dei valori catastali (relativamente al patrimonio attualmente tassato, cioè le seconde case), focalizzando l'attenzione sia sulle implicazioni in termini di gettito complessivo che in termini di modifiche alla distribuzione del carico fiscale a scala territoriale. Il capitolo 1 introduce il tema ricostruendo le principali tappe evolutive dell'imposta, il capitolo 2 propone alcuni dati sul patrimonio immobiliare italiano, il capitolo 3 affronta il tema legato all'equità dell'imposta sul patrimonio immobiliare; nel capitolo 4 vengono stimati i possibili esiti della riforma sui Comuni italiani presentando gli effetti di gettito e distributivi e, infine, l'ultimo capitolo propone alcune considerazioni conclusive.

1. L'imposizione sul patrimonio abitativo in Italia

L'imposizione sul patrimonio abitativo è oggi la principale fonte di finanziamento degli enti locali in molti Paesi europei. Naturalmente non esiste un unico modello di tassazione, poiché l'imposizione può differire sia in relazione al livello di prelievo che in base alla sua composizione. Infatti, guardando al ruolo della tassazione immobiliare rispetto all'insieme delle entrate in alcuni dei principali Paesi OCSE (Oliviero et al., 2016), lo scenario risulta molto differenziato: nel Regno Unito, ad esempio, la tassazione sul patrimonio immobiliare (Grover, 2008) rappresenta il 10% delle entrate complessive, mentre in Francia la tassazione immobiliare era fino a metà degli anni Settanta al di sotto del 2% (Barańska, 2013)

per arrivare, più recentemente, al 6%. In Italia il peso dell'imposta rispetto al totale delle entrate è inferiore al 4%.

Nel nostro Paese la storia di questo tipo di imposizione mostra alcune specificità (Bises e Scialà, 2014) poiché la sua introduzione è legata più alle condizioni di salute del bilancio pubblico che ad una vera e propria strategia di politica fiscale sul patrimonio immobiliare (Bordignon, 2013). Infatti, la riforma fiscale effettuata negli anni '70 sulla spinta di esigenze di semplificazione e trasparenza del prelievo, potenziando l'imposizione sul reddito e sui consumi, ha collocato in posizione decisamente residuale tutte le imposte a carattere patrimoniale. Solo nei primi anni '90, per alleviare il peso del debito pubblico e facilitare il processo di decentramento amministrativo in corso, è stata introdotta per la prima volta una vera e propria imposta patrimoniale gravante sugli immobili, l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) (Pellegrino e Piperno, 2012). Inizialmente la base imponibile comprendeva anche la casa di residenza abituale, cui veniva applicata un'aliquota ridotta e una detrazione d'imposta, mentre nel triennio 2008-2011 e successivamente dal 2016, la casa di residenza è stata esonerata.

Per avere un'idea della rilevanza di tale tipo di imposizione si ricorda che secondo i dati del Ministero dell'Economia e Finanza, il gettito ICI del 2007, quando l'imposta gravava anche sulle abitazioni principali, è stato di circa 12 miliardi di euro su un totale di circa 43 miliardi di gettito complessivamente connesso al patrimonio residenziale. Tale gettito derivava per oltre la metà (6,5 miliardi) da immobili ad uso produttivo e per la restante quota (5,5 miliardi) da immobili ad uso residenziale.

Dal 2012 il prelievo sull'abitazione di residenza è stato reintrodotta (IMU) seppure con aliquote più basse e un sistema di maggiori detrazioni sulla abitazione principale (Pollastri e Zanardi, 2015). La norma che introduceva l'inclusione della casa di residenza nella base imponibile ha previsto anche la rivalutazione delle rendite catastali del 60%. Intervento che ha inciso sui gettiti, ma non ha corretto le differenze nei valori tra immobili. Dati consuntivi pubblicati dal Ministero dell'economia per il 2014 (Mef, 2015) attestano il gettito complessivo dell'IMU a circa 20 miliardi di euro, di cui circa 4 derivanti dalle abitazioni principali. Nel 2014, con un cambiamento solo terminologico, l'IMU sulla prima casa viene trasformata in TASI e acquisisce la natura di tributo sui servizi indivisibili. In questo modo sull'abitazione principale gravava la sola TASI mentre IMU e TASI vengono applicate contemporaneamente sul resto del patrimonio immobiliare, seconde e terze case incluse (Messina e Savegnago, 2014). Nel 2016, il governo in carica ha esentato l'abitazione principale dal pagamento dell'imposta, riconoscendole pertanto il valore

di bene meritorio, il cui godimento va garantito a tutti i cittadini. Infine, la Legge di bilancio per il 2020 (Legge 160/2019), con l'obiettivo della semplificazione fiscale, ha portato ad un nuovo accorpamento dei due prelievi e alla definitiva soppressione della TASI.

A fronte di tutti gli interventi legislativi che nel tempo hanno modificato il trattamento fiscale del patrimonio immobiliare, resta irrisolto ancora oggi il tema dell'allineamento tra il valore catastale, che rappresenta la base imponibile dell'imposta, e il valore di mercato del bene (Lattarulo e Petretto, 2016). A questo aspetto è dedicato il presente contributo.

2. Il patrimonio immobiliare in Italia

Secondo le informazioni fornite dal Ministero dell'Economia e Finanze, lo *stock* immobiliare censito attraverso gli archivi catastali consiste in 75 milioni di unità di cui circa 65 milioni è ascrivibile al gruppo di immobili nelle categorie catastali ordinarie o speciali che producono reddito (MEF, 2017a), 3,5 milioni è invece censito all'interno del gruppo F che identifica le unità non idonee, anche solo temporaneamente, a produrre un reddito (aree urbane, lastrici solari, unità in corso di costruzione o di definizione, ruderi) e infine circa 6,5 milioni di immobili sono beni comuni non censibili (e cioè di proprietà comune e non produttori di reddito).

A sua volta il gruppo più numeroso, e cioè quello delle unità in grado di generare reddito, è rappresentato in larga misura da civili abitazioni e uffici (cat. A che corrisponde al 55% degli immobili) e da immobili commerciali e pertinenze delle abitazioni che rappresentano la categoria catastale C (oltre il 40% delle unità immobiliari).

Complessivamente, allo *stock* immobiliare italiano corrispondono oltre 37 miliardi di euro di rendita (dove la rendita rappresenta il valore attribuito ai fini fiscali), anche questa per lo più concentrata nelle categoria A e C che insieme costituiscono il 75% dell'intero ammontare.

Guardando agli intestatari delle singole proprietà, che all'interno della banca dati catastale vengono divisi in due macro categorie -le persone fisiche e le persone non fisiche- è possibile osservare come circa l'88% degli immobili sia di proprietà di famiglie (Tab. 1). Tra le proprietà in possesso delle persone fisiche, quasi il 60% è costituito da abitazioni principali e dalle rispettive pertinenze, mentre le abitazioni locatate o a disposizione dei proprietari corrispondono al 21% dell'intero patrimonio (MEF, 2017b).

Le persone non fisiche, invece, possiedono solo il 12% delle unità censite, con proporzioni ovviamente più rilevanti nelle categorie diverse

dalle abitazioni: in particolare, infatti, la quota di immobili intestati a questa categoria di proprietari supera l'80% nei gruppi B (quali scuole, uffici pubblici, ospedali) ed E (ad es., costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche) e risulta comunque prevalente anche nella categoria D (alberghi, teatri, fabbricati costruiti per attività industriali o commerciali).

Tabella 1 - Numero di unità immobiliari e rendita per gruppi di categoria catastale e tipologia di intestatari. Numero e milioni di euro. 2017

	Persone fisiche		Persone non fisiche	
	<i>N. Unità</i>	<i>Rendita</i>	<i>N. Unità</i>	<i>Rendita</i>
A. Abitazioni	32,356,050	15,688	2,628,802	1,294
A10. Uffici	375,156	589	286,446	943
B. Ad uso collettivo	35,498	37	168,211	1,337
C. Negozi e pertinenze ab.	24,101,871	4,498	3,127,240	1,597
D. Ad uso speciale	724,418	1,913	872,497	8,606
E. Ad uso particolare	20,874	1,913	152,851	735
ITALIA	57,613,867	22,762	7,236,047	14,512

Fonte: MEF e Agenzia del Territorio

Analogamente a quanto osservato sul numero di immobili, anche per quanto riguarda la rendita catastale, esistono delle differenze molto significative tra i due gruppi di intestatari. Infatti, gli immobili ad uso collettivo, speciale e particolare, appartengono, per la maggior parte, alle persone non fisiche (per oltre il 73%), mentre il 70% della rendita in capo alle famiglie deriva dalla proprietà di abitazioni. Le abitazioni di proprietà delle persone fisiche, inoltre, presentano una rendita catastale complessiva di quasi 15,7 miliardi di euro che equivalgono al 92% del totale dell'intera categoria catastale, mentre la rendita attribuita alle abitazioni delle persone non fisiche è pari a circa 1,3 miliardi di euro.

Le famiglie, infine, detengono anche la quota più significativa di immobili della categoria C, che include al suo interno sia i negozi e i laboratori artigiani che le pertinenze delle abitazioni (garages, soffitte...): si tratta di oltre 24 milioni di unità e di 4,5 miliardi di rendita.

3. L'iniquità dei valori catastali

Gli interventi legislativi degli ultimi anni hanno suscitato un crescente interesse del dibattito sull'iniquità del prelievo immobiliare. In particolare, l'attuale sistema di tassazione del patrimonio, così come i sistemi che lo hanno preceduto, basano il calcolo del gettito sulle rendite catastali che rappresentano, come noto, misure ancora molto distanti dal reale valore del bene (MEF, 2013).

Le criticità delle rendite catastali risiedono principalmente nella vetustà e nell'obsolescenza dei classamenti (a volte fermi all'impianto del Catasto edilizio urbano, avviato nel 1939) e delle tariffe d'estimo vigenti (relative al biennio 1988-89). Ma a questo elemento critico si aggiunge anche il fatto che, nella determinazione della base imponibile, viene applicato alla rendita catastale un moltiplicatore unico nazionale che, seppure differenziato per categoria, non corregge le differenze territoriali in termini di base imponibile.

In generale, la misura dell'equità (Paglin e Fogarty, 1972), o più nello specifico quella dell'equità relativa alla valutazione del bene, viene rappresentata dallo scarto tra il valore reale (identificato per lo più dal prezzo, ovvero dall'attuale valore di mercato) e il valore che viene assegnato all'immobile ai fini fiscali (in Italia è il valore catastale che rappresenta anche la base imponibile soggetta a tassazione). Pertanto il livello di equità è in qualche modo il risultato del metodo con il quale viene assegnata la rendita catastale rispetto alla dinamica dei prezzi nel mercato immobiliare. L'equità, inoltre, può essere considerata sotto due punti di vista: in primo luogo l'equità orizzontale, secondo cui due proprietà identiche di pari valore hanno anche la stessa valutazione; in secondo luogo l'equità verticale che sancisce, per esempio, che una proprietà con un valore maggiore rispetto ad un'altra debba avere una valutazione che è anch'essa superiore rispetto all'altra. Esprimendoci in termini di pressione fiscale, l'equità orizzontale richiede che il carico fiscale sia uguale per tutti gli individui che possiedono proprietà di ugual valore, mentre quella verticale impone l'applicazione di un maggior prelievo ai proprietari di immobili con valori più elevati. Per quanto riguarda l'inequità verticale, questa può essere sia regressiva, quando gli immobili più pregiati vengono stimati proporzionalmente meno rispetto a quelli di minor valore, oppure progressiva quando accade il contrario.

L'equità del sistema impositivo sul patrimonio immobiliare si concretizza nel momento in cui il rapporto tra la valutazione (*assessed value*) degli immobili e i loro prezzi (*market value*) è uguale per tutte le proprietà, indipendentemente dal valore che questo stesso rapporto assume. Infatti, se la rendita catastale costituisce la base imponibile per la determinazione delle imposte che riguardano la proprietà immobiliare, ne consegue che un sistema fiscale equo debba prelevare una quota commisurata all'effettivo valore del bene tassato.

Volendo raffigurare la condizione di equità con uno *scatter plot* all'interno del quale sono rappresentate le *i* singole proprietà e considerando sia il valore immobiliare (AV) che il prezzo di mercato (MV), la condizione di totale equità viene individuata dalla retta che passa per

l'origine con un coefficiente angolare pari al rapporto tra il valore assegnato complessivo per tutte le unità i e il corrispondente valore di mercato, cioè $\frac{\sum V_i}{\sum V_{iM}}$ (Paglin e Fogarty, 1972). Naturalmente, tanto più distanti sono i punti rispetto a questa retta e tanto minore è il livello di equità.

Guardando al patrimonio immobiliare italiano, vedremo come la distanza tra i valori di mercato e i valori catastali risulti amplificata nei mercati maggiormente apprezzati, con il risultato che proprio su immobili ad alto valore commerciale possa essere applicata una tassazione tanto più inadeguata. A questo proposito, analizzando i dati medi comunali, si osserva come nel complesso il valore reale sia più alto di quello catastale di 1 volta e mezza. Naturalmente il rapporto tra le due grandezze, anziché rimanere costante così come richiesto sulla base dei criteri di equità, subisce variazioni anche molto consistenti se misurato ad un maggior dettaglio territoriale. Ne deriva che unità immobiliari che si trovano in aree diverse ma che presentano lo stesso valore reale possono essere soggette ad un diverso prelievo anche a prescindere dalle politiche fiscali locali.

Tabella 2 - Rapporto tra valore di mercato e catastale attuali per una abitazione tipo in alcune località

		Rapporto
In città	Torino	1.3
	Milano	1.6
	Firenze	2.3
	Roma	1.6
	Napoli	1.9
In periferia	Gallarate (VA)	1.2
	Tivoli (RM)	1.2
	Sesto Fiorentino (FI)	2.6
Per vacanze	Cortina d'Ampezzo (BL)	3.4
	San Gimignano (SI)	2.4
	Capri (NA)	2.9
	Santa Teresa di Gallura (OT)	3.2

Fonte: nostre elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

Ad ulteriore conferma di queste differenze, proponiamo un confronto, per alcune città italiane e per diverse tipologie di abitazione, tra il valore catastale e quello di mercato (Tab. 2). In particolare, viene assunta come base per la stima una abitazione civile tipo (categoria catastale A2) della consistenza di 5 vani catastali e 90 mq di superficie per le abitazioni principali in città e in periferia e di 4 vani e 70 mq per la casa per le vacanze. Il valore catastale attuale si ottiene a partire dalle tariffe di estimo medie per comune e moltiplicando questi valori, una volta rivalutati del 60%, al numero di vani catastali ipotizzato per ciascuna abitazione tipo. Il

valore di mercato, invece, viene individuato a partire dalla media dei prezzi (minimo e massimo) al mq di OMI (Osservatorio sul Mercato Immobiliare) e moltiplicando questi valori per i 12 mesi e per la superficie ipotizzata per ciascuna abitazione tipo.

Dal confronto tra i due valori appare evidente come il divario sia tutt'altro che uniforme. Anzi, è più grande nei comuni ad alta intensità turistica e in alcune aree urbane a causa degli elevati prezzi di mercato. Al contrario, nelle periferie urbane il rapporto tra il valore di mercato e quello catastale è generalmente più basso per la presenza di abitazioni più recenti alle quali vengono assegnate rendite catastali aggiornate e quindi superiori a quelle degli immobili in località più centrali, seppure il valore di mercato di questi ultimi sia ben superiore.

Il valore reale e quello catastale possono essere molto distanti anche all'interno di aree contigue come emerge dal calcolo di alcuni indici di variabilità interna a specifiche aree geografiche. In particolare si mettono a confronto i diversi Sistemi Locali del Lavoro (SLL) italiani¹, attraverso l'indicatore comunale "I" dato dal rapporto tra il valore catastale di ciascun comune (AV) e il corrispondente prezzo di mercato² (MV).

Infatti, per approfondire il legame tra il valore catastale e il prezzo di mercato, la letteratura (Cheng, 1974), così come gli standard internazionali (IAAO, 2012 e 2014), suggeriscono di calcolare sull'indicatore "I" alcuni indici di variabilità. Tra questi, i più citati sono il coefficiente di variazione e il coefficiente di dispersione. Il coefficiente di variazione è una misura statistica che permette di valutare la dispersione di una distribuzione di valori rispetto alla sua media, per ciascun SLL cioè calcolati all'interno di una determinata area:

$$COV(I) = \frac{\sigma(I)}{\mu(I)} * 100$$

L'indicatore di dispersione, invece, rappresenta la variabilità delle unità della distribuzione rispetto alla mediana (Guerrieri et al, 2014). In formula:

¹ I Sistemi Locali del Lavoro (SLL) rappresentano una griglia territoriale sovra-comunale i cui confini sono definiti utilizzando i flussi degli spostamenti pendolari.

² In questo caso, a differenza del precedente esempio sulle abitazioni tipo, il valore catastale e di mercato vengono calcolati per ciascun comune. Inoltre, il valore catastale comunale si ottiene distribuendo per comune, sulla base del numero di abitazioni censite, il valore catastale provinciale pubblicato dall'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate. Il valore di mercato, invece, si ottiene moltiplicando, per ciascun comune, le tre grandezze: il prezzo medio al mq, calcolato come media, tra valore massimo e minimo, delle quotazioni OMI relative alle abitazioni civili, la superficie media delle abitazioni e il numero di abitazioni censite.

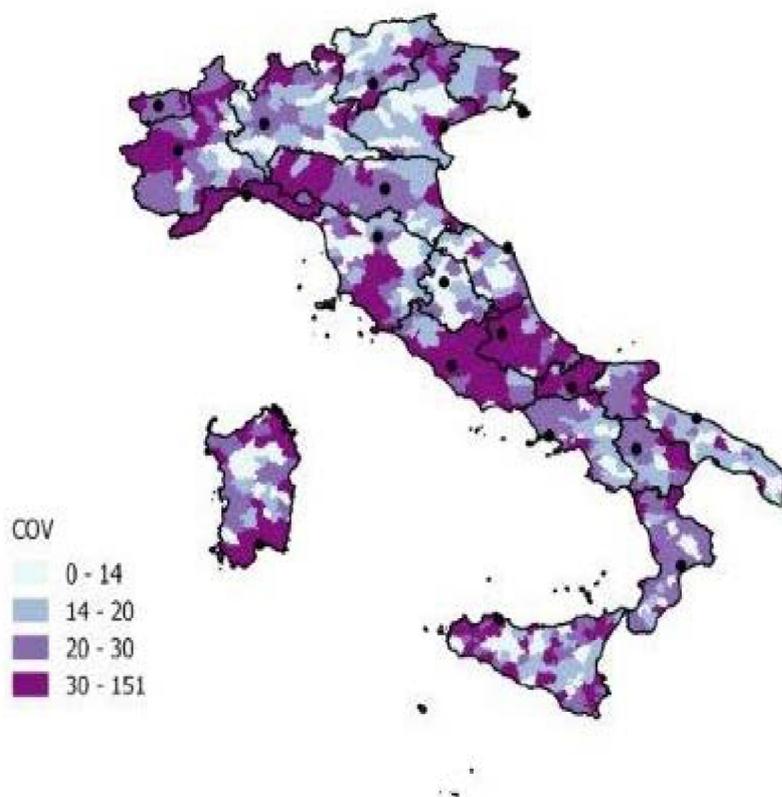
$$COD(I) = \frac{100}{mediana(I)} * \frac{\sum |I - mediana(I)|}{n}$$

Pertanto, se indichiamo con COV il coefficiente di variazione interno a ciascun sistema locale del lavoro (che indica la dispersione dei valori di I calcolati per ciascun comune interno ad un determinato SLL rispetto al valore medio del SLL) e con COD quello di dispersione (che indica la deviazione media dei comuni appartenenti a ciascun sistema locale del lavoro dalla mediana), e calcoliamo entrambi i coefficienti per ciascun sistema, si osserva come i valori ottenuti siano piuttosto elevati e spesso superiori alle soglie di accettabilità³ indicate dagli standard internazionali (Festa e Ghirlando, 2014). Questa evidenza va a supporto dell'ipotesi che la distanza tra il valore catastale e quello reale non rappresenti una misura territorialmente costante ma che, al contrario, sia fortemente sperequata anche all'interno delle diverse aree. In particolare, per quanto riguarda il coefficiente di variazione, sono i sistemi legati alle aree urbane del centro nord (Milano, Torino, Venezia, Genova, Roma) e alle località turistiche balneari e montane a mostrare una maggiore variabilità interna. In questi casi l'alta iniquità viene spiegata considerando che all'interno di una stessa area coesistono comuni in cui i prezzi medi sono molto più elevati rispetto al valore catastale -a causa di un maggiore dinamismo del mercato immobiliare che ha aumentato i prezzi delle proprietà- e comuni che, al contrario presentano valori più allineati tra loro. È evidente che i primi risultano beneficiati dal sistema di tassazione attuale poiché l'imposta viene calcolata su una base imponibile molto distante dal prezzo di mercato (Fig. 1).

Passando dal confronto interno alle aree a quello tra aree, si nota che anche rispetto alla condizione di massima equità descritta precedentemente, che costituisce tutto sommato un requisito teorico, i sistemi locali del lavoro si collocano in posizioni differenziate.

³ Gli standard internazionali indicano delle soglie di accettabilità per i due indicatori. In particolare per il coefficiente di variazione (COV) la soglia prevista oscilla tra 5 e 20. Il coefficiente di dispersione (COD), invece, dovrebbe essere inferiore a 15 nel caso di immobili residenziali più vecchi e collocati in aree eterogenee e inferiore a 10 per le residenze più nuove in aree omogenee (Festa e Ghirlando, 2014).

Figura 1- Coefficiente di variazione dell'indicatore I (AV/MV) nei sistemi locali del lavoro italiani



Fonte: nostre elaborazioni su dati OMI e Agenzia del Territorio

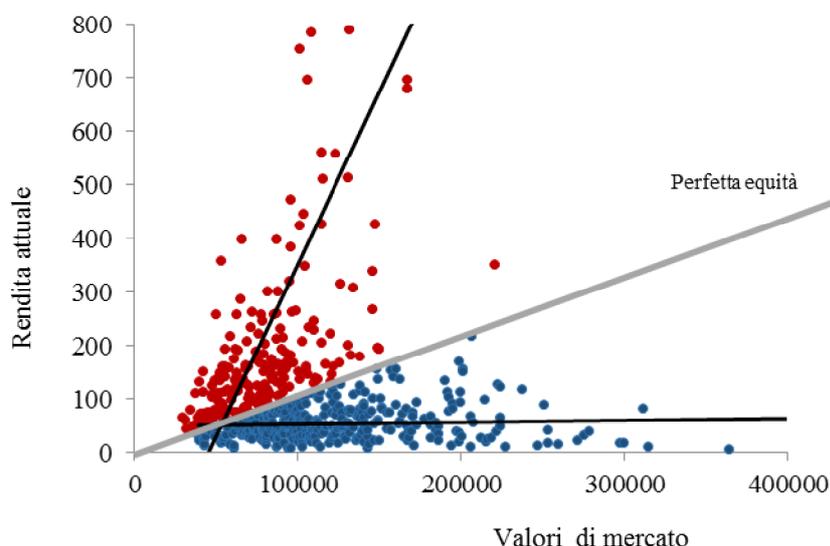
Nel grafico seguente (Fig. 2) è rappresentato il *plot* delle singole aree secondo la loro posizione espressa in termini di valore di mercato e di rendita catastale. La linea grigia che passa per l'origine con coefficiente angolare pari al valore medio $\frac{\sum AV}{\sum MV}$, rappresenta la condizione di perfetta equità. Le due linee nere sono, invece, le due rette di regressione calcolate con il metodo dei minimi quadrati, secondo la formula:

$$AV = \alpha + \beta MV + \varepsilon$$

e che riguardano le aree che si collocano al di sopra della retta di perfetta equità (in rosso) e al di sotto (in azzurro).

Dall'analisi del diagramma risulta evidente come la distribuzione per sistema locale del lavoro (manteniamo questa dimensione di analisi) non rispetti i presupposti di equità orizzontale e verticale. Infatti, in primo luogo, viene smentito il principio secondo il quale due proprietà con lo stesso prezzo debbano avere anche la stessa valutazione. A parità di valore di mercato, infatti, le aree mostrano valori catastali medi anche molto diversi tra loro, talvolta più alti, altre volte più bassi rispetto al valore che dovrebbero avere nella condizione di perfetta equità. Viene poi anche smentito il principio di equità verticale poiché il valore catastale del bene non aumenta corrispondentemente rispetto all'andamento del prezzo (lungo la diagonale).

Figura 2 - Scatter plot dei sistemi locali del lavoro (*) e rette di perfetta equità. Valori medi per abitazione non principale



(*) in azzurro le aree che presentano valori al di sotto della retta di equità e in rosso le aree con valori al di sopra della retta

Fonte: nostre elaborazioni su dati OMI e Agenzia del Territorio

Inoltre, procedendo lungo l'asse delle ascisse, si osserva come all'aumentare dei valori di mercato, aumenti anche la distanza rispetto alla condizione di equità. Pertanto le aree con prezzi molto alti e con rendite molto basse (aree in azzurro in basso a destra), traggono i maggiori benefici dall'attuale sistema impositivo. Al contrario, procedendo lungo l'asse delle ordinate si riescono ad individuare le aree più penalizzate e cioè quelle a

cui corrispondono rendite molto alte a fronte di valori di mercato proporzionalmente inferiori (rosse, in alto a sinistra).

In definitiva, anche con le dovute cautele, sembra piuttosto evidente come alcune realtà, intese come bacini territoriali, siano sfavorite dal sistema impositivo attuale, mentre altre, quelle con rendite basse e prezzi alti, ne siano avvantaggiate (Olivari 2020).

4. La riforma del catasto e l'aggiornamento della rendita patrimoniale

4.1 La corretta definizione della Base Imponibile e la rivalutazione catastale in Italia

Negli ultimi anni, l'incremento dei prezzi e il successivo esaurirsi della bolla immobiliare del 2007 hanno determinato un accentuarsi dell'iniquità orizzontale e verticale del tributo, favorendo alcune aree e territori (quelli dove la variazione dei prezzi nel tempo è stata maggiore e i valori immobiliari sono più datati) rispetto ad altri (Evans, 2004).

Un maggiore livello di equità nel sistema impositivo sul patrimonio immobiliare dovrebbe essere, quindi, il presupposto di una riforma del Catasto. Solo una riforma di questa portata, infatti, consentirebbe il superamento degli attuali limiti nel calcolo della rendita e il riallineamento tra il valore catastale e quello di mercato.

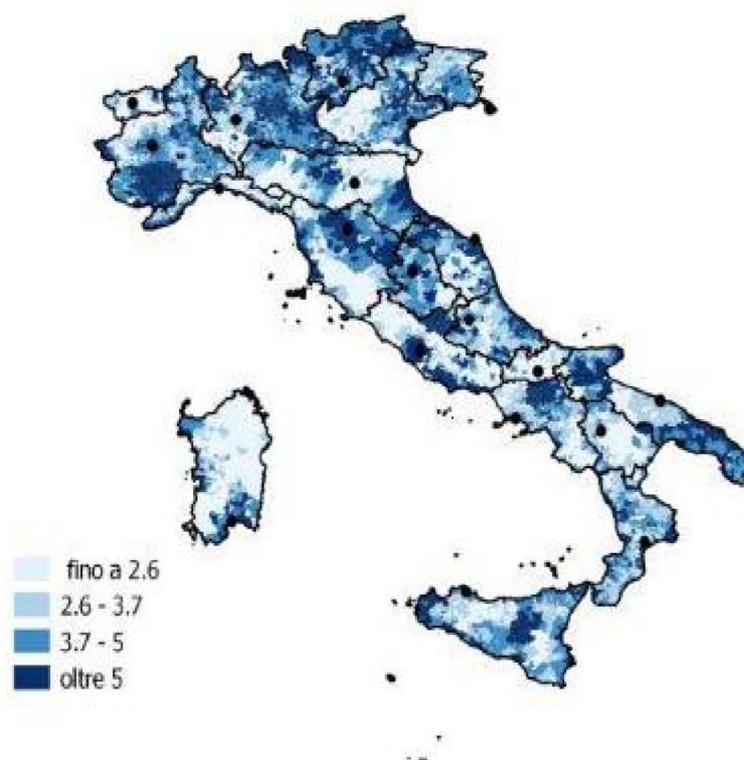
A questo proposito, le novità introdotte dalla legge delega 23/2014 recante la cosiddetta «Delega fiscale», riguardano molti aspetti⁴. In primo luogo, come in parte già anticipato, la norma prevede che la consistenza di un immobile sia misurata in mq di superficie e non più in vani catastali. In secondo luogo, si prevede che il valore patrimoniale di un immobile sia determinato a partire dai prezzi di mercato al mq, e ottenuto moltiplicando gli stessi prezzi per la superficie dell'immobile, una volta detratti alcuni importi riferiti alle spese sostenute per la manutenzione straordinaria, l'assicurazione e i costi di amministrazione.

Sulla base delle indicazioni riportate dalla norma, anche il confronto tra lo scenario attuale e quello futuro, così come quello tra il valore catastale e di mercato del paragrafo precedente, mette in evidenza alcune differenze territoriali. In questo caso la rendita attuale si ottiene distribuendo per

⁴ Viene rilanciata l'idea del decentramento catastale comunale e viene indicata la necessità di individuare ambiti territoriali di riferimento per la valutazione del mercato immobiliare.

comune, sulla base del numero di abitazioni censite, il valore della rendita provinciale pubblicato da OMI, mentre la rendita futura, così come previsto dalla legge delega, viene individuato dal prezzo di locazione medio (tra massimo e minimo) al mq di OMI⁵ (Agnoletti et al., 2020).

Figura 3 - Rapporto tra rendita rivalutata e attuale delle abitazioni nei Comuni italiani. Media per abitazione, 2016



Fonte: nostre elaborazioni su dati Omi e Agenzia del Territorio

In particolare sono le zone in colore più scuro quelle maggiormente penalizzate dalla riforma perché l'adeguamento della rendita avrà un impatto particolarmente rilevante anche in termini di gettito (Fig. 3). Tali zone rappresentano sostanzialmente le aree urbane e i comuni turistici che fino ad adesso venivano, appunto, beneficiati dall'attuale sistema impositivo.

⁵ La rendita così ottenuta è stata decurtata delle spese per manutenzione straordinaria, assicurazione, costi di amministrazione e adeguamenti tecnici che mediamente oscillano tra il 47 e il 52%; ai fini dell'esercizio proposto tali costi sono stati ipotizzati pari al 52%.

Tabella 3 - Rendita attuale e futura delle abitazioni per classe demografica dei Comuni italiani. Valori assoluti in milioni di euro

	Rendita attuale (A)	Rendita futura (B)	Rapporto (C = B/A)
Fino a 1000 abitanti	553	3,883	7.0
Da 1001 a 2000 ab.	856	6,578	7.7
Da 2001 a 3000 ab.	774	6,006	7.8
Da 3001 a 5000 ab.	1,360	11,275	8.3
Da 5001 a 10000 ab.	2,394	21,241	8.9
Da 10001 a 20000 ab.	2,734	24,480	9.0
Da 20001 a 60000 ab.	3,706	34,996	9.4
Da 60001 a 100000 ab.	1,089	11,747	10.8
Oltre 100000 ab.	4,976	59,073	11.9
ITALIA	18,441	179,278	9.7

Fonte: nostre elaborazioni su dati OMI e Agenzia del Territorio

Guardando allo stesso rapporto tra la rendita attuale e quella post riforma per classe demografica dei Comuni italiani (Tab. 3) si ha la conferma che, nel caso delle abitazioni, gli aumenti più consistenti riguarderebbero le principali aree urbane a forte pressione residenziale: nei Comuni più grandi, infatti, la nuova rendita sarà maggiore di quella attuale di oltre 10 volte.

Tabella 4 - Risultati del modello di regressione

	Coef.	Significatività
Regione del centro-nord (dummy)	1.201	(***)
Prezzo al mq delle abitazioni	0.003	(***)
Reddito pro capite	0.000	(***)
Popolazione >65	-2.716	(***)
Posti letto x 1000 ab.	0.241	(***)
Grado di dispersione urbana	-0.339	(**)
% Suolo urbanizzato	1.934	(***)
% edifici precedenti al 1918	0.010	(***)
Comuni con pop > 100000 ab. (dummy)	0.573	(**)
Costante	6.437	(***)

Livello di significatività: '***' 0.001; '**' 0.01; '*' 0.05; '°' 0.1

La dimensione demografica, assieme al livello di urbanizzazione, all'area geografica e al valore storico del patrimonio rappresentano importanti fattori di differenziazione. Sulla base dei risultati del modello di regressione, la cui variabile dipendente è rappresentata dal rapporto tra la rendita futura e attuale calcolato a livello comunale, si conferma come la distanza tra le due grandezze sia effettivamente, almeno in parte, da ricondursi ai fattori fino a qui considerati. Nei comuni delle regioni del centro-nord e nelle aree più ricche, con reddito medio pro capite più elevato, la differenza tra le due rendite è più alta di quella osservata nei comuni meridionali e nei comuni con reddito medio più basso. La distanza rispetto alla condizione attuale, inoltre, cresce in funzione della quota di

suolo urbanizzato (è quindi più alta nelle aree urbane) e diminuisce al crescere del grado di dispersione urbana, cioè del rapporto tra il numero di insediamenti e la superficie comunale. In altre parole lo scarto tra la situazione futura e quella attuale è tanto più alto quanto maggiore è la concentrazione insediativa. Infine la distanza tra i due scenari, futuro e attuale, è più elevata nei comuni con un patrimonio residenziale storico (i centri storici, ad esempio) o con prezzi delle abitazioni più alti (le città e le località turistiche) ed è, invece, più bassa nelle zone con maggiore presenza di anziani (le aree più interne, i territori montani).

4.2 Il nodo dell'invarianza di gettito

È evidente che la riforma è rivolta soprattutto a ristabilire principi di equità fiscale e dal punto di vista della sostenibilità non potrà determinare un aumento del carico fiscale proporzionale alla rivalutazione delle rendite. Al fine di non incidere sulla pressione fiscale, la revisione dovrà necessariamente avvenire ad invarianza di gettito. Sotto questa condizione, quindi, la riforma genererà una riduzione delle aliquote attualmente vigenti, rivolta a garantire un gettito complessivamente costante. Tuttavia se da un lato le entrate provenienti dalla tassazione immobiliare non dovranno subire aumenti, dall'altro la revisione della rendita catastale comporterà probabilmente una diversa distribuzione del carico fiscale sui singoli proprietari in misura proporzionale rispetto ai coefficienti di rivalutazione.

Naturalmente l'invarianza di gettito potrebbe trovare una declinazione sia a livello nazionale che locale. Le due ipotesi, infatti, generano implicazioni diverse e l'invarianza di gettito declinata a livello locale potrebbe compromettere uno degli obiettivi della riforma. Infatti, nel caso fosse perseguita questa ipotesi, la nuova base imponibile permetterebbe senza dubbio di ristabilire una maggiore equità tra i contribuenti di uno stesso Comune ma contemporaneamente non consentirebbe la risoluzione delle disuguaglianze tra i territori. Al contrario, se l'invarianza di gettito venisse declinata a livello nazionale, si ridurrebbero le distanze tra le diverse aree del paese ma ogni contribuente riscontrerebbe una variazione del gettito, positiva o negativa, rispetto alla situazione attuale. Con quali implicazioni?

A questo proposito, si propone una simulazione degli effetti che la riforma del catasto determinerebbe sul gettito Imu ad aliquota standard dello 0,76% per le abitazioni diverse dalla principale⁶ nell'ipotesi di

⁶ Infatti la legge di stabilità per il 2016 ha nuovamente abolito la Tasi sulla prima casa.

invarianza di gettito a livello nazionale ⁷. In continuità con quanto indicato nel paragrafo precedente in merito al calcolo della rendita attuale e futura e tenendo conto delle solo abitazioni non principali, la base imponibile attuale comunale si ottiene rivalutando la rendita del 160% e moltiplicando tale valore al numero di vani totali, mentre per la base imponibile futura si moltiplica la rendita futura alla superficie delle abitazioni, sottraendo poi, da tale valore, la quota del 52% inerente le spese per la manutenzione straordinaria, l'assicurazione e i costi di amministrazione. La condizione di invarianza di gettito nazionale viene imposta applicando al gettito futuro una nuova aliquota ottenuta riproporzionando quella attuale standard (0,76%) sulla base del rapporto tra gettito attuale e futuro. In tal modo, il valore dell'imposta futura si mantiene complessivamente costante anche dopo la rivalutazione della base imponibile.

In termini di gettito complessivo le nuove regole determineranno una diversa distribuzione del carico fiscale (Tab. 5). A parità di aliquota, infatti, i contribuenti che ad oggi si trovano avvantaggiati dall'attuale sistema di tassazione assisteranno in futuro ad un aumento del gettito pagato: si tratta prevalentemente delle proprietà collocate in Lazio, Liguria, Toscana, Trentino Alto Adige e Sicilia a cui corrisponderà un incremento superiore a 30 euro per ciascuna abitazione non principale. Altri proprietari invece, e per il motivo opposto, si troveranno a pagare cifre mediamente inferiori rispetto a quelle attuali: i proprietari di seconde case in primo luogo in Veneto ma anche in Emilia Romagna e in alcune regioni meridionali assisteranno presumibilmente ad una riduzione dell'imposta. L'impatto della riforma sarebbe naturalmente ben più consistente se non venisse perseguito l'obiettivo di invarianza di gettito complessivo poiché il rapporto tra la rendita futura e quella attuale è, come già sottolineato, poco inferiore a 10.

Anche all'interno di ciascuna regione le implicazioni derivanti dalla riforma possono assumere segno opposto a seconda delle caratteristiche del Comune. Guardando infatti agli impatti per classe di ampiezza demografica (Tab. 6), è possibile mettere in evidenza come solo negli enti piccoli e medio piccoli l'imposta pagata su ciascuna abitazione non principale sarà inferiore al passato.

In questo caso le proprietà maggiormente avvantaggiate dalla rivalutazione della base imponibile saranno quelle collocate in Comuni fino a 3000 abitanti per le quali il risparmio sarà più o meno pari a 100 euro (fino a 150 euro negli enti piccolissimi). Al contrario nei grandi centri

⁷ La rendita attuale e futura si calcolano come descritto nel paragrafo precedente. Alla base imponibile, attuale e futura, si applica la quota stimata di abitazioni non principali, ottenendo così la base imponibile riferita a questo specifico cespite.

urbani il gettito versato sarà superiore a quello attuale, in misura crescente rispetto alla grandezza del Comune, a ulteriore testimonianza di come in queste aree il valore delle abitazioni sia molto lontano da quello catastale.

Tabella 5 - Imu standard per le abitazioni non principali nell'ipotesi di invarianza di gettito a livello nazionale. Valori assoluti in milioni di euro

	Gettito Imu standard attuale (A)	Gettito Imu standard futura (B)	Differenza (C = A-B)	Differenza per abitazione non principale
Lazio	1,295	1,427	132	102
Liguria	455	531	75	58
Toscana	636	680	44	34
Trentino A.A.	221	263	42	32
Sicilia	614	655	41	31
Lombardia	1,581	1,613	32	25
Piemonte	763	789	26	20
Calabria	230	254	24	19
Marche	179	193	14	11
Friuli V.G.	178	189	11	9
Abruzzo	215	212	-3	-2
Umbria	109	101	-8	-6
Basilicata	57	47	-10	-8
Molise	47	30	-17	-13
Valle d'Aosta	57	35	-22	-17
Campania	766	728	-38	-29
Puglia	625	584	-41	-32
Sardegna	391	319	-72	-56
Emilia R.	689	612	-77	-60
Veneto	642	490	-153	-118
ITALIA	9,752	9,752	0	0

Fonte: nostre elaborazioni su dati OMI e Agenzia del Territorio

Tabella 6 - Imu standard per le abitazioni non principali nell'ipotesi di invarianza di gettito a livello nazionale. Valori per abitazione non principale in euro

	IMU standard attuale. Valori medi (A)	Imu standard futura Valori medi (B)	Differenza (C = A-B)
Fino a 1000 abitanti	546	400	-146
da 1001 a 2000 ab.	539	440	-99
da 2001 a 3000 ab.	553	447	-107
da 3001 a 5000 ab.	560	489	-71
da 5001 a 10000 ab.	580	557	-23
da 10001 a 20000 ab.	619	586	-33
da 20001 a 60000 ab.	624	611	-13
da 60001 a 100000 ab	589	646	57
oltre 100000 ab.	790	974	184
ITALIA	626	626	0

Fonte: nostre elaborazioni su dati OMI e Agenzia del Territorio

Se l'analisi sulla variazione di gettito a seguito della rivalutazione della base imponibile viene replicata classificando le differenze di gettito in 5

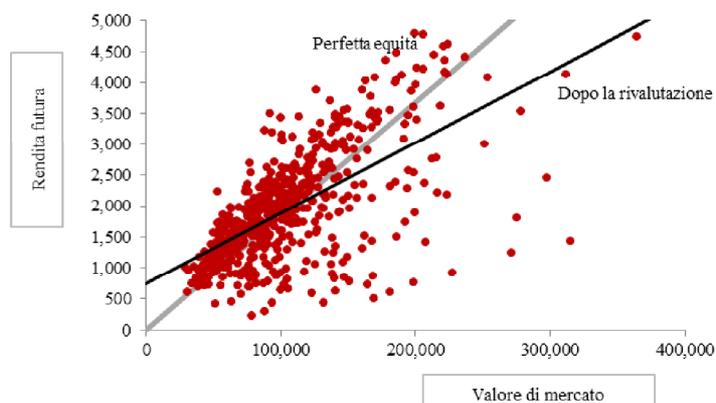
classi, dal valore più basso a quello più alto, in modo che ciascuna classe contenga il 20% delle osservazioni (quintile) si può osservare come il 60% dei Comuni, cioè quelli del primo, del secondo e terzo quintile di variazione del gettito, sarà interessato da una riduzione dell'Imu sulle seconde e terze case, rispettivamente del 18%, del 9% e del 7%, che corrisponde ad una contrazione del prelievo per abitazione non principale di 163, 63 e di 40 euro (Tab. 7). Al contrario, il restante 40% dei Comuni, ovvero quelli che ricadono nel quarto e quinto quintile, saranno colpiti da un aumento del gettito medio che è particolarmente consistente per i proprietari che si trovano nell'ultimo quintile di variazione; in questo caso ogni abitazione non principale pagherà fino a 204 euro in più rispetto alla situazione attuale, con un incremento del 45% del gettito complessivo.

Tabella 7 - Imu standard per le abitazioni non principali per quintile di variazione di gettito nell'ipotesi di invarianza di gettito a livello nazionale. Valori per abitazione non principale in euro

	Gettito Imu standard attuale (A)	Gettito Imu standard futura (B)	Differenza (C = A-B)	Differenza %
1 quintile	898	735	-163	-18
2 quintile	659	597	-63	-9
3 quintile	555	515	-40	-7
4 quintile	503	541	38	7
5 quintile	456	661	204	45
ITALIA	626	626	0	0

Fonte: nostre elaborazioni su dati OMI e Agenzia del Territorio

Figura 4 - Scatter plot post riforma dei SLL italiani e retta di equità. Valori medi per abitazione non principale



Fonte: nostre elaborazioni su dati OMI e Agenzia del Territorio

La riforma, quindi, comporterà una diversa rimodulazione dei carichi fiscali, con differenze di gettito positive o negative a seconda dell'attuale distanza tra la base imponibile e il valore del bene. Da questo punto di vista, quindi, l'applicazione delle nuove regole garantirà anche un maggiore livello di equità (Fig. 4). Ed infatti, nello scenario futuro, lo *scatter* dei Sistemi Locali del Lavoro appare più spostato verso l'alto rispetto alla condizione precedente alla rivalutazione rappresentata nella figura 2.

5. Conclusioni

È stato evidenziato come l'imposta sul patrimonio rappresenti una fonte di entrata rilevante per gli enti locali. Nello stesso tempo è un tributo percepito come particolarmente vessatorio da parte dei cittadini e per questo motivo è spesso oggetto di interventi politici tesi a ridurre il gettito di alcune tipologie di immobile (prevalentemente l'abitazione principale), ponendo tuttavia scarsa considerazione alle implicazioni di natura fiscale che ne sarebbero derivate. A questo si aggiunga che il patrimonio di proprietà delle persone fisiche risulta più concentrato del reddito disponibile, in conseguenza dell'accumulazione di proprietà diverse nelle mani della stessa persona (Mef, 2012, Bocci e Lattarulo, 2013). Se ne deduce che l'adeguamento della base imponibile sarebbe particolarmente rilevante dal punto di vista dell'equità.

In questo lavoro, pertanto, sono state approfondite alcune questioni centrali che potrebbero derivare dalla riforma del catasto. In particolare, le stime effettuate sui Comuni italiani fanno emergere come l'aggiornamento della base imponibile rappresenti il principale strumento di equità, tanto più se si colloca in un contesto di progressiva evoluzione dei prezzi delle abitazioni. Infatti sulla base delle stime effettuate, anche nell'ipotesi di una graduale applicazione della riforma (a partire da un sistema semplificato, che di fatto non tiene conto delle differenze delle singole proprietà immobiliari) è possibile raggiungere un maggiore livello di equità nel sistema di tassazione. Già il confronto tra valori di mercato e valori catastali fa emergere la presenza di iniquità, anche tra aree contermini connesse, tra gli altri fattori, alla centralità dell'area, alla densità urbana, alla vetustà del patrimonio immobiliare.

Negli scenari di riforma la distribuzione territoriale delle variazioni, tra i valori prima e dopo la rivalutazione, ha evidenziato inoltre come siano i contribuenti delle grandi aree urbane ad essere interessati dagli aumenti più rilevanti, poiché l'attuale valore delle abitazioni è molto lontano da quello catastale. Per contro, per i proprietari di abitazioni localizzate nei comuni

più piccoli e periferici si prospetta una riduzione del prelievo fiscale poiché minore è la distanza tra le basi imponibili nei due scenari. Da questa prospettiva, l'effetto delle riforme per questa categoria di proprietari è migliorativo poiché alleggerisce il carico fiscale che grava sulle abitazioni in contesti di basso dinamismo immobiliare.

In conclusione, la riforma del catasto rappresenta un progetto assai ambizioso che potrà realizzarsi solo in tempi lunghi e che necessita di ulteriori approfondimenti che riguardano in particolare sia il tema dell'invarianza di gettito che il calcolo della base imponibile a partire dalla rendita catastale. Tuttavia, a fronte del notevole sforzo che richiede, ha la capacità di riportare il prelievo immobiliare alla *ratio* fiscale del principio del beneficio e quindi di raggiungere una maggiore equità sia nella distribuzione tra individui che tra territori.

Riferimenti bibliografici

Agnoletti C., Bocci C., Ferretti C., Lattarulo P. (2020). The Revaluation of Base Values in Property Tax: Simulations for Tuscany, in "Scienze Regionali, Italian Journal of Regional Science" 2/2020, pp. 227-248, doi: 10.14650/97087

Barańska A. (2013). Real estate mass appraisal in selected countries. Functioning systems and proposed solutions. *Real Estate Management and Valuation Journal*. 21-3: 35-42.

Bises B., Scialà A., (2014). The Taxation of the Owner-Occupied House in Italy: 1974-2014, Public Finance Research Paper, N. 7, 2014.

Bocci C., Lattarulo P. (2013). Il prelievo fiscale sul patrimonio immobiliare. In Lattarulo P. (a cura di). *La finanza pubblica in Toscana. Rapporto 2012-2013*.

Bordignon M. (2013). Economic Crisis and Recentralization of Government: the Italian Experience. *IEB's Report on Fiscal Federalism*: 1-112.

Cheng P.L. (1974), Property taxation, assessment performance and its measurements, *Public Finance*, Vol. 29, No. 3-4: 268-284

Curto R., Fregonara E., Semeraro P. (2014). Come rendere più eque le rendite catastali in attesa della revisione degli estimi? *Territorio Italia*. Agenzia delle Entrate. Vol. 1, DOI: 10.14609/Ti_1_14_4i. Evans A. W. (2004). *Economics, Real Estate and the Supply of Land*. Blackwell Publishing, Oxford.

Festa M., Ghirlando E. (2014). Misure di iniquità dei valori catastali. *Quaderni dell'Osservatorio*. Anno III. Numero 1. Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Fiorillo F. (2018). Vertical Imbalance and Fiscal Federalism in Italy: a possible design for local taxes *Economia pubblica*, vol 2. p. 79-106

Fiorillo F., Romano D. (2013), Alcuni profili economici della riforma IMU: un case study su Ancona e Senigallia, *Economia Marche*, vol. 32, p. 37-48, Giugno

Grover R. (2008). Why the United Kingdom does not have a cadastre- and does it matter? *Working paper 2008*.

Guerrieri G., Festa M., Ghirlando E. (2014). Equity of cadastral valuation e simplified methods. *Governo del territorio, valori economici e sociali, equità*. Agenzia delle entrate. Vol 1, DOI: 10.14609/Ti_2_14_7e.

IAAO International Association of Assessing Officers (2012). Standard on mass appraisal of real property. Kansas City, Missouri, USA.

IAAO International Association of Assessing Officers (2014). Guidance on International mass appraisal and related tax policy. Kansas City, Missouri, USA.

Lattarulo P., Petretto A. (2016). Contributi sulla riforma dell'imposizione locale in Italia. Carocci editore, Roma.

Messina G., Savegnago M. (2014). A prova di acronimo: i tributi locali sulla casa, *Questioni di Economia e Finanza*, Banca d'Italia, n° 250, novembre 2014

Ministero dell'Economia e delle Finanze (2012). Ipotesi Gli immobili in Italia - 2012. https://www.agenziaentrate.gov.it/mt/comunicazione/Gli%20immobili%20in%20italia%202012/Immobili_2012_Cap3.pdf

Ministero dell'Economia e delle Finanze (2013). Ipotesi di revisione del prelievo sugli immobili.

http://www.mef.gov.it/primopiano/documenti/Ipotesi_di_revisione_del_prelievo_sugli_immobili_new.pdf (agosto).

Ministero dell'Economia e delle Finanze (a) (2017). Statistiche catastali 2017. https://www.agenziaentrate.gov.it/mt/osservatorio/Tabelle%20statistiche/Statistiche_Catastali_2017_13072018.pdf

Olivari S. (2020). La riforma del catasto: l'eliminazione di un ingiusto vantaggio, Osservatorio sui Conti Pubblici Italiani https://osservatoriocpi.unicatt.it/cpi-RIFORMA_CATASTO_OCPI_final_ok.pdf

Oliviero, T., Sacchi, A., Scognamiglio, A., Zazzaro, A. (2016). House prices and immovable property tax. Evidence from OECD countries. CSEF Working Paper No. 444 Naples, CSEF.2016.

Paglin M., Fogarty M. (1972). Equity and the property tax: a new conceptual focus, *National Tax Journal*. 25: 557-266.

Pellegrino S., Piacenza M., Turati G., (2011, a). Assessing the Distributional Effects of Housing Taxation in Italy: from the actual Tax code to imputed rent, CESifo Working Paper Series 3368, CESifo Group Munich.

Pellegrino S., Piacenza M., Turati G. (2011, b). Developing a static microsimulation model for the analysis of housing taxation in Italy. *International Journal of Microsimulation*. 4(2): 73:85.

Pellegrino S., Piperno S. (2012). L'autonomia tributaria delle Regioni e degli enti locali alla luce dei più recenti provvedimenti: "l'albero è più dritto?", Centro Studi sul federalismo Research Paper, luglio 2012 http://www.csfederalismo.it/attachments/article/839/CSF-RP_PellegrinoPiperno_Autonomia_tributaria_Regioni_Entilocali_luglio2012.pdf

Pollastri C., Zanardi A. (2015). The determinants of local tax setting in the event of a tax system under reform: the case of Italian municipal property tax, *Rivistaweb Il Mulino* fascicolo 3, dicembre 2015