

# La reforma del Catastro en Italia

MAITE SEBASTIÁ  
 ARGÜELLES

76

La Ley n.º 427 de 30 de diciembre de 1989 contemplaba la revisión y modernización del Catastro Urbano en dos fases: la primera preveía la revisión, antes del 1 de enero de 1991 (posteriormente aplazada al 1 de enero de 1992), de los rendimientos catastrales; la segunda fase por su parte, consistía en la reclasificación del nuevo Catastro Urbano. La primera fase contemplada en dicha Ley ha sido ultimada recientemente mediante la aprobación y publicación de las nuevas tarifas de base para el cálculo de los rendimientos catastrales, mientras que la segunda fase quedará ultimada en 1993.

## Antecedentes: el Catastro Rústico y Urbano

En 1886 quedó instituido por Ley el *Catastro Rústico* italiano. Dicho catastro, geométrico y fragmentado se basaba en la medida y en la estimación.

La Ley n.º 382 que lo instituyó tenía como objetivos: por una parte identificar la propiedad inmobiliaria y tener en cuenta las mutaciones que en ella se produjeran. Además, debía poder equilibrar los impuestos sobre los bienes raíces individualizando los réditos tanto de dominio como agrarios.

La operación duró 70 años, y el Catastro Rústico fue completado en 1956.

El archivo integraba 73 millones de parcelas, 46 millones de propietarios y 300.000 folios de mapas.

Por su parte, el *Catastro Urbano* instituido en 1939 (Ley n.º 1249), efectuaba el censo de todos los inmuebles urbanos, a excepción de los rurales.

Su objetivo era: identificar la propiedad de los inmuebles urbanos y determinar los rendimientos catastrales que venían calculados en base a los datos económicos del bienio 1937-1939. La elaboración del catastro duró 23 años y su entrada en funcionamiento se produjo en 1962. El archivo quedó formado por 36 millones de unidades inmobiliarias y 29 millones de propietarios.

Las transformaciones socio-económicas producidas, sobre todo en los últimos decenios, obligaron a actualizar con procedimientos manuales los datos existentes provocando la acumulación de enormes retrasos. Esta situación, contemplada en el marco de la reforma tributaria de 1971, originó un proceso de modernización del Catastro.

Así, en octubre de 1991 fue ultimado un programa de *automatización*, cuyo objetivo era tanto, mejorar la *equidad tributaria* como, luchar contra la evasión y la elusión en el terreno inmobiliario.

El programa se ha basado en la cons-

titución de centros de elaboración de datos en cada *Ufficio Tecnico Erariale* (UTE), (Oficina Técnica Erarial), así como en la creación de un *banco de datos con soporte magnético* que contiene la información censuario-administrativa. Actualmente están en funcionamiento 72 centros correspondientes al Catastro Rústico, y 65 al Catastro Inmobiliario Urbano. La instalación de los centros quedó ultimada en el primer semestre de 1991.

Paralelamente, la parte del retraso existente, no susceptible de eliminarse mediante procedimientos automatizados, fue simultáneamente objeto de un proyecto especial.

La dimensión de dicho retraso espectacular era: tres millones de inscripciones de propiedad en el Catastro Rústico, tres millones y medio de unidades inmobiliarias por clasificar, y cuatro millones de traspasos de la propiedad a llevar a cabo.

Una innovación de la reforma es la creación de centros de cartografía catastral mediante el transferimiento sobre soporte magnético de las informaciones de tipo geométrico.

Los centros de elaboración de datos geométricos operan ya en siete *Uffici* (Florenia, Bolonia, Reggio Emilia, Modena, Cremona, Milán y Turín).

Las ventajas de la automatización son evidentes, ya que en efecto evitan la formación de atrasos, y facilitan la eliminación de los preexistentes. Permite, asimismo, la actualización de las actas catastrales y suministra una certificación inmediata de la situación actual. Por último, posibilita la introducción inmediata de variaciones geométricas con la actualización simultánea de los datos censuarios. No hay que olvidar, finalmente, la posibilidad futura de cruzar información para prevenir el fraude y la evasión fiscal.

## La estimación de los nuevos rendimientos catastrales

Las tarifas catastrales del Catastro Rústico fueron renovadas en 1983 y entraron en vigor en 1989. Por su parte, y hasta hace poco, las tarifas urbanas eran las correspondientes a 1939 actualizadas anualmente mediante los correspondientes *coeficientes de revalorización*.

Estos coeficientes fijos, establecidos año a año, no absorbían evidentemente el efecto inflacionista, por lo que en ningún modo podían reflejar las transformaciones socio-económicas acaecidas en los últimos cincuenta años. Por ello, en 1973 fue dispuesta, mediante Decreto, la revisión general de las tarifas de estimación de las unidades inmobiliarias urbanas de destino ordinario, así como la estimación directa de los rendimientos catastrales de las unidades inmobiliarias urbanas de destino especial.

Las UTE efectuaron la revisión técnica de las tarifas de estimación, y posteriormente la Comisión Censuaria Central dio su aprobación definitiva.

El mapa, puesto a punto por la Comisión Censuaria Central, se compone de 8.000 «prospetti» (uno por cada municipio italiano), con tarifas graduadas en base a la diversa ubicación del inmueble y a la categoría a la que pertenece.

Las tarifas revisadas pretenden tener

carácter redistributivo, ya que se basan en una subdivisión del territorio en zonas homogéneas desde el punto de vista socio-económico.

La innovación principal de la revisión consiste en la determinación de los rendimientos, deduciéndolos de los *valores ordinarios de mercado* mediante la aplicación de un determinado tipo.

Dichos valores constituyen los únicos indicadores concretos fácilmente disponibles, ya que la *Ley 392/78 (equo canone)* impidió de hecho la utilización de los alquileres como elemento valorativo.

En efecto, se recuerda que según dicha ley (que disciplina los alquileres urbanos) el canon de alquiler o de subarriendo para los edificios destinados a vivienda no podía superar el 3,85 por ciento del valor «locativo» del inmueble alquilado. Dicho valor venía constituido por el producto de la superficie del inmueble y por el coste unitario de producción del mismo; entendiéndose por coste de producción unitario, el coste «básico» —que se diferenciaba según las regiones, y quedaba estipulado en dicha ley, multiplicado por determinados coeficientes correctivos.

En resumen, la Ley de equo-canone no posibilitaba la utilización del alquiler como elemento básico de valoración, en tanto en cuanto los alquileres no reflejan el valor actual de los inmuebles.

Por lo tanto, los UTE estimaron los valores de mercado referidos al bienio 1988-1989, gracias a análisis detallados y mediante informaciones recabadas de las administraciones comunales, de los profesionales del sector, de los intermediarios mobiliarios y de los institutos de crédito inmobiliario. Posteriormente, calcularon las tarifas mediante la aplicación de tipos determinados —al neto de todos los gastos que recaen sobre los inmuebles pero sin descontar los impuestos—. La Comisión Censuaria Central estableció estos tipos del siguiente modo: tres por ciento para las tiendas; dos por ciento para las oficinas

y uno por ciento para las restantes categorías.

El aumento medio de los nuevos rendimientos revisados, respecto a los rendimientos catastrales vigentes en 1990, se estima en torno al 75 por ciento. El incremento medio de los rendimientos catastrales en el último decenio 1980-1990 fue cercano al 80 por ciento, mientras que en el mismo decenio, el incremento medio porcentual de los precios alcanzó el 300 por ciento.

Por categorías, y respecto a las tarifas correspondientes a 1939 oportunamente actualizadas, los nuevos rendimientos catastrales han aumentado de media un 100 por ciento para las viviendas, un 200 por ciento en el caso de las oficinas y un 50 por ciento en el de los locales comerciales.

### El cálculo de los nuevos rendimientos

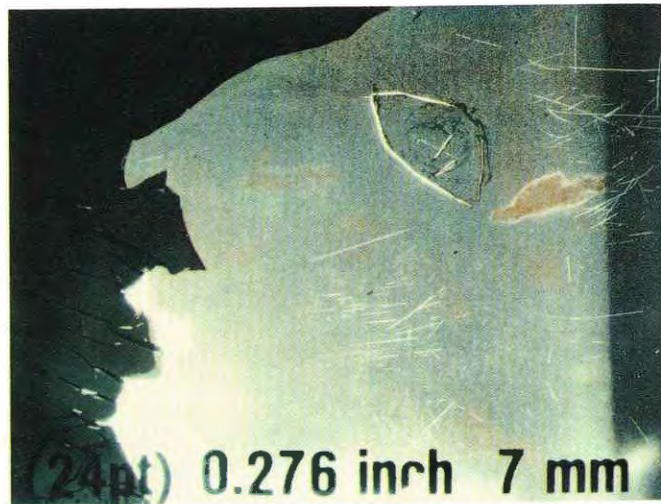
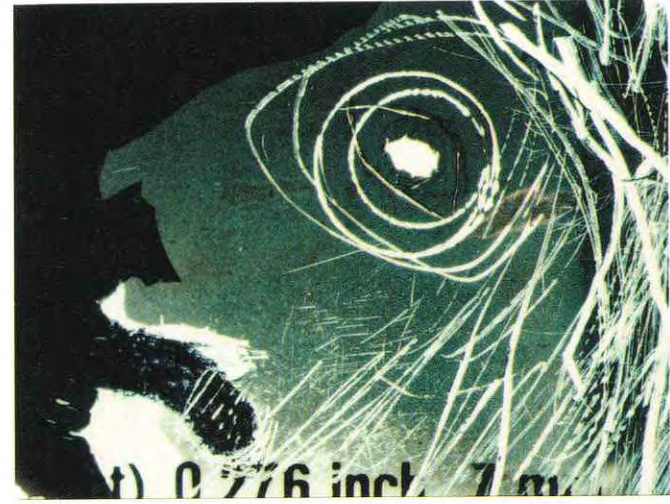
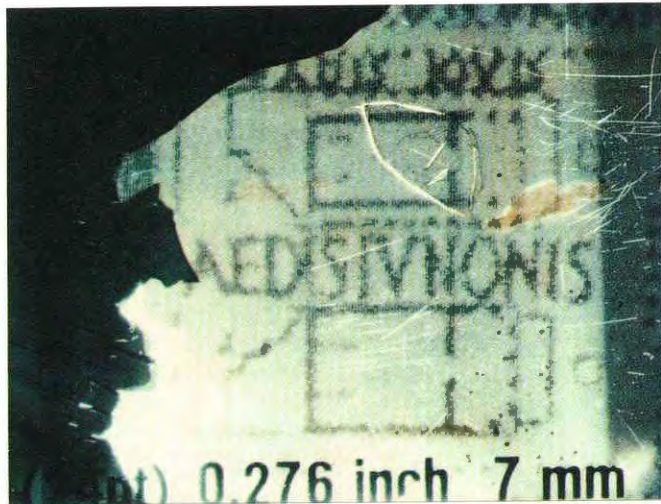
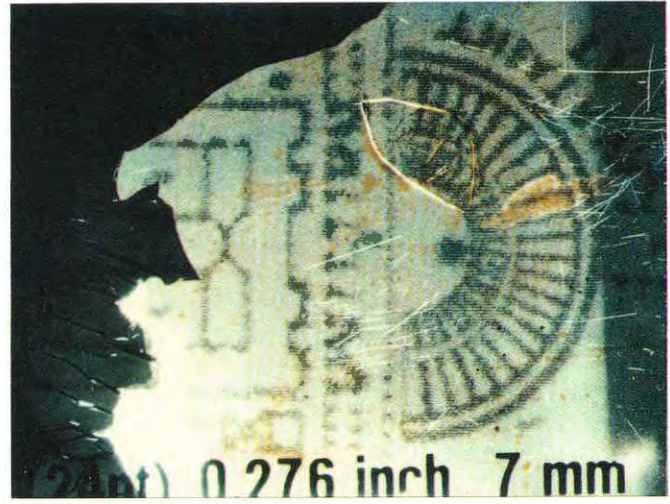
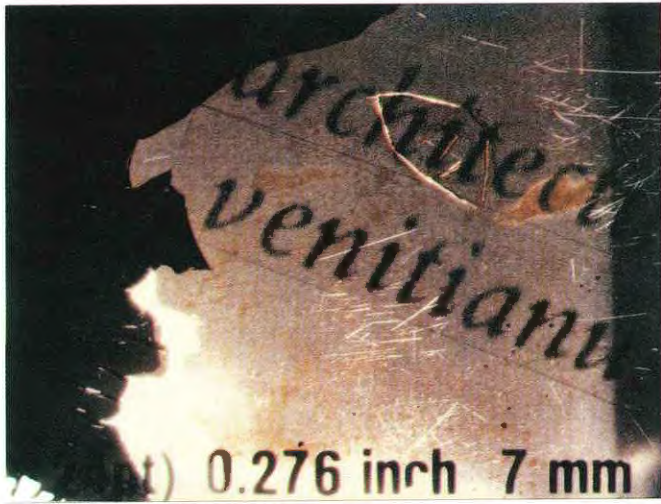
Una de las críticas recurrentes que se ha hecho a la reforma, es la necesidad para el contribuyente de constituirse en «aprendiz de geómetra» para determinar el rendimiento catastral de sus propiedades inmobiliarias. La zona censuaria, la categoría, la clase y la consistencia del inmueble son elementos a tener en cuenta a la hora de efectuar dicho cálculo.

### Zona censuaria

Existe un primer elemento a tener en cuenta, en el caso de que se trate de contribuyentes que habitan las grandes urbes: la *zona censuaria*. Con este término, las UTE han querido delimitar porciones del centro urbano de distinta valoración según los valores de mercado. No obstante, dicho término está llamado a desaparecer en la segunda fase de la reforma, cuando se proceda a la reclasificación de los inmuebles, sustituyéndose por el de *zona territorial homogénea* que agrupará municipios homogéneos de un mismo territorio.

En múltiples casos, la zona censuaria es única: este es el caso de 248 municipios (sobre 250) de la provincia de Mi-







lán. Las grandes ciudades por el contrario, suelen estar divididas en distintas zonas censuarias. Así Roma está subdividida en siete zonas censuarias, Milán y Florencia en tres, Turín en cuatro, y Palermo en cinco.

Para identificar la zona censuaria que corresponde al propio apartamento, será suficiente controlar el acta de compra-venta del inmueble, o, en su caso, un eventual certificado catastral que esté en posesión del propietario. También podría acudir a la copia de la denuncia de sucesión, o incluso a viejos certificados catastrales.

### Categoría

En segundo lugar, y de modo genérico, los inmuebles implicados en la operación general de revisión de las estimaciones catastrales pertenecen a uno de los tres grandes grupos en los que han sido repartidos los inmuebles urbanos, y, de modo más preciso, los que se denominan de destino ordinario.

El grupo A incluiría las unidades inmobiliarias destinadas a *uso residencial*; el grupo B, engloba los edificios destinados a *alojamiento colectivo* (colegios, casernas, casas de salud, hospitales, etc...). Finalmente, el grupo C incluiría las unidades inmobiliarias con *destino comercial* (tiendas, talleres, almacenes, depósitos, talleres artesanales). Los grupos D y E que se denominan de destino especial, incluyen: talleres, y, en general edificios construidos para las exigencias *especiales* de una actividad industrial o comercial, que no son susceptibles de tener destinos alternativos sin transformaciones radicales. (Por lo tanto englobarían, asimismo estaciones de servicio de transporte terrestre y navegación interna, marítima y aérea, edificios mortuorios, edificios destinados al culto, etc). Los rendimientos catastrales de los edificios incluidos en las categorías D y E no se obtienen mediante la aplicación de una tarifa, sino son de atribución inmediata. Por lo que a partir de ahora sólo se tendrán en consideración los grupos A, B, y C.

A su vez, cada grupo viene subdividido en diversas categorías que sirven para precisar el destino dado a la unidad inmobiliaria. Por ejemplo: los inmuebles de uso residencial se reparten en once categorías, entre las cuales, destacan la de tipo señorial A/1, la de tipo «civil» A/2 que agrupará la gran mayoría de los edificios pertenecientes al grupo A, la de tipo económico A/3, la de tipo popular A/4 y las oficinas y despachos privados incluidos en la categoría A/10 (Ver cuadro 1).

### Clases

Cada categoría viene compuesta por *clases*, que indican la capacidad de rédito del inmueble. La clase, por lo tanto es un elemento que indica la calidad en tanto en cuanto se refiere al mérito del terminado, a la dotación de los servicios de la unidad inmobiliaria, a la amplitud media de las habitaciones etc... Las clases se ordenan de la primera (la peor) a la enésima (la mejor). Las nuevas tablas de estimación catastral indican la categoría catastral, la clase y la tarifa.

Cuadro 1  
Categorías de los inmuebles de uso diario

#### GRUPO A (Unidades inmobiliarias para uso de vivienda o asimiladas)

Viviendas de tipo señorial	A/1
Viviendas de tipo civil	A/2
Viviendas de tipo económico	A/3
Viviendas de tipo popular	A/4
Viviendas de tipo ultra-popular	A/5
Viviendas de tipo rural	A/6
Viviendas en pequeños chalets	A/7
Viviendas en villas	A/8
Castillos, palacios de eminente valor artístico o histórico	A/9
Oficinas o estudios privados	A/10
Viviendas y alojamientos típicos	A/11

#### GRUPO B (Unidades inmobiliarias de uso colectivo)

Colegios, internados, hospicios, conventos, seminarios, casernas	B/1
Casas de cura y hospitales	B/2
Prisiones y reformatorios	B/3
Oficinas públicas	B/4
Escuelas y laboratorios científicos	B/5
Bibliotecas, pinacotecas, museos, galerías, academias (no incluidas en la categoría A/9)	B/6
Capillas y oratorios no destinados al culto	B/7
Depósitos subterráneos de vituallas	B/8

#### GRUPO C (Unidades inmobiliarias a destinación comercial ordinaria y varia)

Tiendas y almacenes	C/1
Almacenes y locales de depósito	C/2
Talleres de artes y oficios	C/3
Locales para ejercicios deportivos	C/4
Balnearios	C/5
Establos, escuderías, etc...	C/6
Cobertizos cerrados y abiertos	C/7

### Consistencia

Finalmente, el contribuyente tendrá que multiplicar la tarifa por la consistencia, para así obtener los rendimientos catastrales. La consistencia varía según la categoría del inmueble.

Así, el contribuyente —en posesión de una unidad inmobiliaria correspondiente a la categoría A— deberá multiplicar la tarifa por el número de piezas «catastrales» que no corresponden de hecho a las piezas ordinarias.

Es decir, la UTE además de las habitaciones principales, y para cuantificar la consistencia catastral de la unidad inmobiliaria, perteneciente a la categoría A, ha calculado los accesorios directos (baños, verandas, ingreso, pasillo, trasteros, desván) como tercio de pieza útil, y los accesorios complementarios (bodegas, buhardillas, etc....) como un cuarto de pieza útil.

Una vez contabilizadas las piezas úti-

les, el resultado deberá redondearse a la media pieza.

En el caso de las unidades, pertenecientes al grupo B, la *consistencia catastral* se determina utilizando el metro cúbico.

Si se tratase de unidades inmobiliarias que ocupan edificios enteros o porciones de edificios, en toda su altura, el volumen se calcula multiplicando la superficie cubierta por la altura total de las porciones individuales del inmueble. Si se debiera por el contrario individualizar la consistencia de unidades inmobiliarias que no ocupan toda la altura del inmueble, el volumen se calcularía multiplicando la superficie interna de cada pieza por su altura y redondeándose el resultado final, al metro cúbico.

Finalmente, la consistencia catastral de las unidades inmobiliarias incluidas en el grupo C se determina utilizando como elemento de cálculo el *metro cuadrado*.

En definitiva, una vez individualizada la consistencia catastral del inmueble, el contribuyente no deberá tomar ya en consideración los coeficientes correctivos que se aplicaban a los viejos rendimientos catastrales, que aparecerían publicados por el Ministerio de Finanzas, y, que servía para actualizar —al menos parcialmente— los valores catastrales de 1939.

Lo mismo puede decirse en el caso de calcular el valor declarado en las actas de compraventa para los cuales, al contrario de los impuestos sobre la renta para los que el impacto de los nuevos rendimientos operará solamente en mayo de 1993 en el momento de efectuar la declaración de 1992 las nuevas tarifas catastrales son operativas desde el 1 de enero de 1992. Para poder beneficiarse del sistema de «valoración automática de los inmuebles» que consiente tanto al vendedor, como al adqui-

Cuadro 2  
Ejemplo de cálculo de los nuevos rendimientos catastrales. Parma: zona censuaria n.º 1

Categoría	Consistencia	Tarifa antigua	Nueva tarifa	Antiguo valor catastral	Nuevo valor catastral
A/1	2	258.000	695.000	129.000.000	347.500.000
A/2	3	143.000	320.000	71.500.000	160.000.000
A/2	4	173.000	375.000	86.500.000	187.500.000
A/3	3	104.000	210.000	52.000.000	105.000.000
A/3	4	125.000	245.000	62.500.000	122.500.000
A/4	2	44.000	115.000	22.000.000	57.500.000
A/4	3	55.000	135.000	27.500.000	67.500.000
A/10	4	285.000	725.000	142.500.000	181.250.000
A/10	5	340.000	845.000	170.000.000	211.250.000
C/1	7	31.000	59.500	310.000.000	202.300.000
C/1	10	54.000	93.700	540.000.000	318.580.000
C/1	13	93.000	147.500	930.000.000	501.500.000
C/1	17	162.000	270.500	1.620.000.000	918.000.000
C/2	8	8.700	14.700	87.000.000	147.000.000
C/2	9	10.300	17.200	103.000.000	172.000.000
C/3	4	9.200	12.900	92.000.000	129.000.000
C/6	4	9.100	9.700	13.650.000	14.550.000
C/6	6	13.200	13.200	19.800.000	19.800.000

El cálculo se ha efectuado con multiplicadores 34 para C1, 50 para A10 y, 100 para el resto.  
Fuente: IL sole 24 ore en base a datos del Ministerio de Finanzas.



rente declarar valores «intocables» por el Fisco, será suficiente (en lo que concierne a las unidades inmobiliarias de uso residencial), multiplicar la tarifa por las piezas catastrales, y por cien.

Finalmente, hay que reseñar que la normativa aprobada consiente a los propietarios de viviendas esquivar los efectos del aumento consiguiente a las nuevas estimaciones. De hecho, si las tarifas resultasen demasiado onerosas, el contribuyente podría optar por el cálculo de un «equo canone» figurado como si se hubiese alquilado la casa a sí mismo, ya que la norma prevé en la práctica, que a los fines del cálculo del rendimiento de los edificios, se pueden sustituir los nuevos valores catastrales por el *rédito efectivo neto*. Este sería igual al montante anual del canon reducido en un 25 por ciento en el caso que este fuese inferior a los nuevos réditos catastrales en un 20 por ciento.

El cuadro 2 ofrece un ejemplo de cálculo de los nuevos rendimientos catastrales.

## La reclasificación catastral

Una vez ultimada la revisión de las

tarifas de estimación de los rendimientos catastrales, quedaría pendiente la revisión y reclasificación de los inmuebles. Este proceso originará tanto la supresión de viejas categorías como las habitaciones rurales, como la introducción de categorías nuevas, como por ejemplo las residencias, los puestos de amarre de barcos, etc...

Se trata de la primera tentativa seria de uniformizar la denominación de los destinos catastrales, con los de las leyes urbanísticas, en el intento de homogeneizar y simplificar la terminología técnica, elemento indispensable para una correcta gestión del territorio.

La revisión se efectuará de forma selectiva mediante operaciones dirigidas, especialmente, a los viejos centros históricos, es decir allí donde se ha demolido y reconstruido o reestructurado ya que en efecto, se ha comprobado en dichos centros una fuerte revalorización, al transformarse toda una serie de barrios populares habitados por artesanos y pequeños comerciantes, en barrios prestigiosos con selectísimas tiendas y talleres y con valores de mercado superiores a los diez millones de liras por m<sup>2</sup>. La reclasificación también afec-

tará a las zonas periféricas, en las que la construcción de líneas de transporte urbano o metropolitano ha incrementado sensiblemente el valor del mercado.

Finalmente, cabe reseñar que la reclasificación tendrá asimismo en cuenta fenómenos inversos, como por ejemplo, la despoblación o el redimensionamiento de pueblos enteros.

## Impacto fiscal

La presión tributaria sobre los inmuebles tendrá un incremento medio del 50 por ciento, debido a la revisión de las tarifas. El impacto no ha sido idéntico en todo el territorio, como puede comprobarse en el cuadro 3.

Por otra parte, conviene recordar que está prevista una modificación radical de la normativa tributaria vigente, actualmente, la tributación de los inmuebles en Italia se efectúa a través del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), Impuesto Local sobre la Renta (ILOR), Impuesto Hipotecario y Catastral e INVIM (Impuesto sobre el valor de los Inmuebles). La innovación principal sería la institución del ICI (Impuesto Comunal sobre los Inmuebles)

81

Cuadro 3  
Impacto relativo de las nuevas estimaciones catastrales (en liras)

Centro					Periferia			
Ciudades	Categoría	Consistencia	Antiguo Rendimiento*	Nuevo Rendimiento	Categoría	Consistencia	Rendimiento Actual	Nuevo Rendimiento
Turín	A/2	9	2.550.000	4.140.000	A/3	9	524.000	915.000
Milán	A/2	10	3.320.000	5.400.000	A/3	5	753.000	1.100.000
Florenzia	A/2	6	1.165.000	2.550.000	A/2	6	981.000	1.470.000
Bolonia	A/2	6	1.353.000	2.820.000	A/4	5,5	399.000	990.000
Roma	A/2	9,5	3.806.000	6.413.000	A/2	5,5	1.045.000	1.485.000
Nápoles	A/2	7	1.446.000	2.345.000	A/2	5,5	2.026.000	2.200.000
Nápoles	A/2	5	1.070.000	1.225.000				
Bari	A/2	8	1.051.000	1.800.000	A/2	6,5	1.369.000	2.015.000
Bari	A/2	6	1.517.000	2.190.000				
Palermo	A/2	6	934.000	900.000	A/3	5,5	568.000	517.000
Palermo	A/2	5	508.000	540.000				

(\*) Rendimiento calculado en base a las tarifas de 1939 actualizadas con los coeficientes de 1990

prevista para 1993. Este impuesto sustituiría a la decena de tributos que actualmente gravan en mayor o menor medida a los inmuebles. El ICI se aplicaría sobre el valor de los edificios y de las áreas edificables.

El cálculo del valor de los edificios se efectuaría ordinariamente en base a los nuevos rendimientos catastrales. Por su parte, el valor de las áreas edificables — que varía según la potencialidad de la zona— vendría determinado sobre la base del valor de adquisición en el mercado. Por último, cabe señalar que en aras de lograr una mayor autonomía impositiva de los entes locales, los ayuntamientos podrían establecer una alícuota variable del tres al cinco por mil.

La aplicación de las nuevas estima-

ciones catastrales y la introducción del ICI llevará aparejado en el futuro un sensible aumento de la carga fiscal sobre los inmuebles, como puede verse en los ejemplos que recoge el cuadro 4.

## Conclusiones

Como ya se ha dicho anteriormente, la revisión de los rendimientos catastrales se inscribe en un proceso amplio de revisión de la fiscalidad que grava a los inmuebles. El efecto combinado de la revisión de los rendimientos catastrales y la introducción del ICI elevará sustancialmente la presión fiscal sobre los inmuebles a medio plazo.

Pero no sólo los efectos van a sentirse a medio plazo: en efecto los nuevos va-

lores catastrales han sido utilizados para el cálculo del INVIM extraordinario que ha afectado a los inmuebles no instrumentales, sociedades y entes de cualquier tipo. (Dicha exacción formaba parte del último paquete de medidas tendentes a reducir el déficit presupuestario de 1991). Además, y, como ya se ha dicho, desde el 1 de enero de 1992 se utilizan las nuevas estimaciones en las actas de compra-venta de inmuebles.

El rechazo de las nuevas estimaciones ha sido bastante generalizado tanto por parte del contribuyente como por distintos especialistas.

Las críticas se orientan principalmente al gran aumento de la carga fiscal sobre los inmuebles y a la dificultad del proceso de cálculo.

Cuadro 4  
Ejemplos de la aplicación de las nuevas estimaciones catastrales

	Carga fiscal actual	Carga fiscal aplicando nuevos rendimientos	Carga fiscal aplicando ICI y nuevos rendimientos Alícuota ICI: 4 por mil
Vivienda categoría A/3,			
4 habitaciones y servicios, utilizada como vivienda principal			
Alicuota IRPF 26%	IRPF: 142.000	IRPF: 201.000	IRPF: 72.000
Alicuota ILOR 16,2%	ILOR: 105.000	ILOR: 143.000	ICI: 283.000
	Total: 247.000	Total: 344.000	Total: 355.000
Antiguo rendimiento catastral 520.000 Lit.	(Rendimientos antiguos revalorizados con coeficiente de 25%)		Nota: Está prevista una deducción del IRPF por tratarse de vivienda principal
Nuevo rendimiento catastral 880.000 Lit.			
Vivienda categoría A/2,			
5 habitaciones y servicios; utilizada como vivienda principal.			
Alicuota IRPF 26%	IRPF: 322.000	IRPF: 457.000	IRPF: 317.000
Alicuota ILOR 16,2%	ILOR: 239.000	ILOR: 324.000	ICI: 640.000
	Total: 561.000	Total: 781.000	Total: 957.000
Antiguo rendimiento catastral 1.181.000 Lit.	(Rendimientos antiguos revalorizados con coeficiente del 25%)		Nota: Está prevista una deducción de IRPF por tratarse de vivienda principal
Nuevo rendimiento catastral 2.000.000 Lit.			

ICI: Impuesto Comunal sobre los Inmuebles. ILOR: Impuesto Local sobre la Renta

Pero se han producido también críticas de fondo: para muchos cabría preguntarse, si el sistema elegido de determinación del rédito de los inmuebles resulta válido a medio siglo de cuando fue ideado el nuevo Catastro Urbano.

En efecto, en el momento en que este fue concebido, los edificios se dedicaban mayoritariamente al alquiler y, obviamente, la base para determinar el rendimiento era el canon de alquiler del inmueble. Solamente para aquellos edificios situados en zonas censuarias donde no existía el alquiler, o donde éste tenía carácter excepcional, quedó establecido el valor de venta como estimación del rendimiento.

Actualmente la situación se ha invertido y más del 70 por ciento de los italianos son propietarios de la casa-vivienda que ocupan. Los restantes inmuebles de uso de vivienda en su gran mayoría están sujetos al vínculo del equo-canone.

Por lo tanto a juicio de muchos, previa a la revisión de los rendimientos catastrales, habría sido necesaria la revisión de dicha Ley.

Otra crítica manifestada repetidamente es la inoportunidad de revisar los rendimientos catastrales antes de concluir la reclasificación prevista para 1993, ya que a lo largo de estos dos años podrían producirse graves desequilibrios en la imposición sobre los inmuebles.

En cualquier caso, según los expertos, muchos propietarios no estarán en grado de calcular por sí mismos las nuevas estimaciones, por lo que las Oficinas Catastrales esperan desarmadas —a causa de la carencia crónica de personal— el asalto de miles de ciudadanos. ■

**Maite Sebastián Argüelles**  
*Consejera Financiera de la Embajada  
de España en Italia.*