

Casa, bancomat del Fisco

Dall'Isi alla Tasi, così lo Stato insegue il patrimonio immobiliare

di **Enrico Marro**

ROMA Quando le cose si mettono male, il governo fa cassa più del solito sulle voci che, per definizione, non possono sfuggire al Fisco: dagli stipendi e le pensioni con il prelievo alla fonte fino alla casa, bene immobile difficile da nascondere. Per la verità, nel 1992, il governo Amato, con l'Italia sull'orlo del baratro, si inventò anche il prelievo del 6 per mille, nottetempo, sui depositi bancari. Che è rimasta, in assoluto, la tassa più odiata dagli italiani. Ma, per fortuna, una tantum, almeno in quella forma. La casa, invece, è una sorta di bancomat al quale ricorrono tutti i governi, ciascuno a modo suo.

E poiché il 76% delle famiglie italiane vive in una casa di proprietà, è chiaro che togliere o mettere una tassa sugli immobili, aumentarla o ridurla, è una potente leva per guadagnare voti alle elezioni. Eppure si parla, per esempio con la Tasi sulla prima casa, di un prelievo che in media è stato di 175 euro nel 2014, cioè meno di 15 euro al mese, secondo i dati del ministero dell'Economia, per un gettito totale di 3,4 miliardi al quale ora il presidente del Consiglio, Matteo Renzi, ha annunciato di voler rinunciare dal 2016. Perché, ha spiegato il suo

consigliere economico, Yoram Gutgeld, la tassazione sulla casa, in particolare sulla prima, ha avuto un effetto recessivo, non tanto per l'entità del prelievo ma soprattutto perché ha aumentato la sfiducia e il senso di insicurezza delle famiglie. Comprensibile, davanti a un continuo cambiamento delle regole. In due anni, l'Imu, cioè la principale imposta sugli immobili, «è stata oggetto di 4 modifiche strutturali e di ben 10 decreti legge su aspetti secondari (come l'Imu agricola o sui macchinari imbullonati)», ha osservato Luca Antonini, presidente della Commissione sul federalismo fiscale del ministero dell'Economia. «Ne è nato un inferno fiscale, dove nessuno ha capito più niente».

Ma cominciamo dall'inizio. In principio c'era l'Isi, imposta straordinaria sugli immobili, istituita anche questa dal governo Amato nel 1992, con un'aliquota del 3 per mille sul valore catastale degli immobili, e subito trasformata, nel 1993, in Ici (imposta comunale sugli immobili). Il prelievo da straordinario diventava strutturale e l'aliquota saliva (tra il 4 e il 7 per mille a discrezione dei comuni). Dieci anni dopo, nel 2003, il gettito già superava 11 miliardi, per salire fino a 12,7 nel 2007. Poi, nel 2008, l'allora premier Silvio Berlusconi, che già

nella campagna elettorale del 2006 aveva promesso l'abolizione dell'Ici sulla prima casa, la tolse per decreto. Il gettito calò di tre miliardi e rimase intorno ai nove miliardi e mezzo all'anno fino alla drammatica estate del 2011, con l'Italia di nuovo a un passo dalla bancarotta. Arrivò il governo Monti e furono davvero lacrime e sangue. L'Imu, la nuova tassa messa a punto da Berlusconi, che avrebbe dovuto prendere il posto dell'Ici dal 2014 (sempre escludendo la prima casa), fu anticipata al 2012, imposta anche sulle abitazioni principali e inasprita con specifici moltiplicatori delle rendite catastali.

Una stangata che fece balzare il gettito dai 9,8 miliardi del 2011 ai 23,6 del 2012. Subito dopo Monti, toccò a Enrico Letta, premier del Pd, ma sostenuto anche da Berlusconi al quale dovette pagare il prezzo di togliere l'Imu sulla prima casa. Che però rispuntò, dal 2014, sotto un nome diverso, la Tasi, tassa sui servizi indivisibili. I fatti smentirono le promesse. Il carico fiscale sulla prima casa risultò alleggerito di appena 500 milioni che però, paradossalmente, sono stati pagati in meno da proprietari di case con rendite catastali alte mentre quelli con abitazioni di minor pregio hanno mediamente pagato di più di prima, perché sono state tolte le detrazioni

fisse. Sulle seconde case l'imposta è aumentata molto.

Complessivamente, l'Imu-Tasi nel 2014 è costata ai cittadini 25,2 miliardi, il 15% in più dell'Imu 2013 (quando non si pagò sulla prima casa) il 7% in più del 2012 (quando l'imposta colpiva anche l'abitazione principale) e il 157% in più dell'Ici 2011. Adesso Renzi promette che semplificherà tutto con un'unica tassa, la Local tax, che non graverà sulla prima casa. Si tratta di uno sconto di circa 3 miliardi e mezzo (che diventano 5 cancellando anche l'Imu sui macchinari imbullonati e quella agricola) su un prelievo patrimoniale sugli immobili che complessivamente vale circa 45 miliardi l'anno tra Imu, Tasi, Irpef, Ires, Iva, imposte di registro e catastali. E senza contare la Tari-Tares-Tarsutia, cioè le varie tasse sui rifiuti: un rompicapo gestito dai comuni, che costa ai cittadini almeno altri 8 miliardi all'anno.

Ma come siamo messi nei confronti internazionali? A livello Eurostat e Ocse si possono paragonare solo le tasse sulla proprietà. Per l'Italia l'Imu, che è appunto passata da circa lo 0,6% del Pil nel 2011 all'1,2% nel 2013. Siamo ancora sotto la Francia (2,5% del Pil nel 2013), il Regno Unito (3,2%), gli Stati Uniti (2,7%). Ma sopra la Spagna (1,1%) e la Germania (0,4%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'Imu

Quattro modifiche strutturali e ben 10 decreti legge per l'Imu in soli due anni

La cassa del mattone

Nel 2014 il gettito complessivo di Tasi e Imu è arrivato a quota 25,2 miliardi di euro

45

miliardi il prelievo patrimoniale sugli immobili tra Imu, Tasi, Irpef, Ires, Iva, imposte di registro e catastali. Senza contare la Tari-Tares-Tarsutia, cioè le diverse forme di tassa sui rifiuti

La carica delle imposte immobiliari

Quanto pagano proprietari e affittuari

TASI

È l'imposta comunale sui servizi indivisibili che di fatto ha preso il posto dell'Imu per l'abitazione principale; dell'Imu ha la stessa base imponibile, le aliquote possono arrivare al massimo allo 0,33% per le abitazioni principali, mentre per gli altri immobili la somma Imu più Tasi non può superare l'1,14%

4,6 miliardi

IMU

Rimane la regina delle imposte immobiliari. Colpisce tutti gli immobili ad eccezione della abitazioni principali non di lusso e degli immobili assimilati. L'aliquota può oscillare tra lo 0,46% e l'1,06% ma tutte le principali città sulle seconde case ormai chiedono l'aliquota massima

19,3 miliardi

REGISTRO E BOLLO

Si applicano alle vendite e alle locazioni; l'aliquota è proporzionale al valore fiscale dell'immobile (2% prima casa, 9% altri casi); se invece a vendere è un'impresa edile si applica l'Iva e il registro è in quota fissa 200 euro; sulle locazioni è pari al 2% del canone annuo, ma se si opta per la cedolare secca non si paga

3,55 miliardi

IVA

Si applica alle vendite effettuate da società costruttrici. Tre le aliquote in vigore: 4% per la prima casa, 10% per le abitazioni non agevolabili come prima casa, 22% per tutti gli altri immobili. A differenza di quanto accade nelle vendite di abitazioni tra privati, il valore imponibile è il prezzo reale e non il valore fiscale

4,26 miliardi

IPOTECARIA E CATASTALE

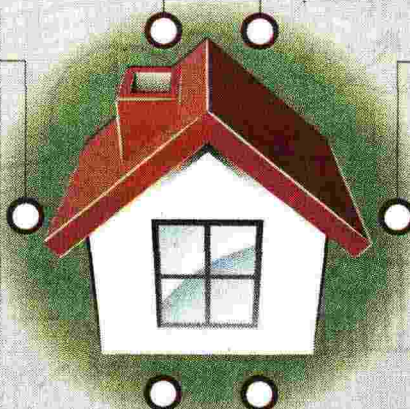
Si applicano sulle vendite e sulle successioni. Sulle vendite sono sempre in quota fissa (100 euro complessivi se si tratta di prima casa, 400 euro per gli altri immobili). Sulle successioni invece si pagano 400 euro complessivi se si eredita una prima casa, altrimenti costano il 3% del valore fiscale

1,42 miliardi

IRPEF, IRES E CEDOLARE

L'imposta sui redditi si paga sui canoni di locazione non residenziale mentre per le abitazioni si paga se non si opta per la cedolare secca (aliquota 21% per i contratti a canone libero, 10% per i concordati)

9,31 miliardi



A cura di Gino Pagliuca

Corriere della Sera

I risparmi

TASI: LA TOP TEN DELLE CITTÀ CON GLI EFFETTI MAGGIORI

Comune	Risparmio medio annuo abolizione TASI prima casa
TORINO	403
Roma	391
Siena	356
Firenze	346
Genova	345
Bari	338
Bologna	331
Foggia	326
Como	321
Ancona	318
Media Nazionale Città capoluogo	230
Media nazionale tutti i Comuni	180

Fonte: Elaborazione Servizio Politiche Territoriali UIL d'Arco

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 067088