

COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI (ARPE-FEDERPROPRIETA', CONFAPPI, UPPI)

L'inganno dell'IMU:

L'Italia in cima alla classifica europea della tassazione sugli immobili

Il Coordinamento Unitario dei Proprietari Immobiliari (ARPE FEDERPROPRIETA' – CONFAPPI – UPPI) con il contributo dei rispettivi Centri Studi ha elaborato con l'EURES il seguente documento dove si dimostra che la casa in Italia è tra le più tassate d'Europa.

8 italiani su 10 proprietari della casa in cui vivono – La condizione abitativa in Italia è caratterizzata da un'alta percentuale di famiglie che vivono in case di proprietà, crescendo tale quota dal 40% del 1951 al 71% del 2001 (Istat), raggiungendo nel 2009 il valore massimo del 79% (Agenzia del territorio), con percentuali più elevate al Sud (85%) e inferiori al Centro (79%) e al Nord (75,6%). Nel nostro Paese in media il valore di mercato di un'abitazione è pari a 182 mila euro, e il numero delle case è superiore a quello delle famiglie (121 ogni 100 famiglie nel 2009). Rispetto alla media UE, dove le famiglie proprietarie ammontano al 64%, nel 2007 (ultimo anno disponibile per il confronto con gli altri Paesi europei), l'Italia si colloca ad un livello superiore (72%), superata soltanto da Spagna (82%), Irlanda (78%) e Norvegia (77%), a fronte di valori molto bassi in tutti gli altri paesi, e in particolare in Austria (52%) e in Germania (45%).

Tassazione sugli immobili - Nel 2011 il peso delle entrate derivanti dalla tassazione ricorrente sulla proprietà immobiliare (incidenza sul Pil) vedeva l'Italia, con una incidenza dello 0,6%, a metà della graduatoria europea, superando la Germania (0,5%), la Norvegia (0,3%), l'Austria (0,2%) e la Svizzera (0,1%), ma con valori inferiori al Regno Unito (3,3%), seguito da Francia (2,5%), Danimarca (1,4%), Belgio (1,3%) e Spagna (0,9%). Anche considerando il 2010, anno per il quale sono disponibili i dati relativi alla totalità dei paesi Europei, il valore italiano (0,6%) risulta in linea con la media dei Paesi Ue-27 (0,7%) e dei Paesi Ue-17 della zona dell'Euro (0,6%).

Ciò significa che, già prima dell'introduzione dell'IMU le diverse imposte sulla proprietà immobiliare applicate sia al reddito, grazie all'Irpef e alle relative addizionali, sia ai beni patrimoniali posseduti, tramite la "vecchia" ICI (Imposta Comunale sugli Immobili), sia sul trasferimento di proprietà (costi di transazione), garantivano allo Stato e/o agli Enti Locali un'importante quota di gettito.

La "gallina dalle uova d'oro": 1.216 euro a famiglia il costo dell'IMU - L'IMU disposta dall'attuale Governo in carica attraverso il decreto Salva Italia è stata giustificata, oltre che in risposta alla necessità di sanare i conti pubblici, anche dalla supposta esigenza di omologare la tassazione della proprietà immobiliare alla media internazionale (presupposto non del tutto veritiero, considerando i dati sopra esposti). Ma oggi, contrariamente a quanto previsto dal Governo, l'imposizione fiscale sugli immobili ammonta all'1,7% del PIL in Italia, 1,1 punti percentuali in più rispetto al 2011, e ben al di sopra della quasi totalità dei Paesi europei.

Considerando che la ricchezza immobiliare in Italia è più diffusa di quella finanziaria, la tassazione sulla proprietà nel nostro Paese produce effetti dirompenti sull'intero corpo sociale. In particolare l'IMU grava pesantemente sulle tasche dei contribuenti: ciascuna famiglia italiana proprietaria di almeno un immobile dovrà versare, nel 2012,

COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI (ARPE-FEDERPROPRIETA', CONFAPPI, UPPPI)

in media 1.216 euro di tasse di proprietà nelle casse del fisco, a fronte dei 437 del 2011, con un aggravio di costi pari a 780 euro (stime Eures). Ad appesantire il carico fiscale, oltre alle aliquote base predisposte per il pagamento della prima rata IMU, pari al 4‰ per la prima casa e al 7,6‰ per la seconda casa, vi sono le maggiorazioni disposte dai comuni sull'aliquota per la seconda rata. Dalle stime prodotte emerge, infatti, che l'aliquota media del 2012 sull'abitazione principale è aumentata al 4,36‰, mentre è stata incrementata in misura più pesante la tassazione sulla seconda casa (9,10‰), per un costo medio familiare pari rispettivamente a +148 e +201 euro rispetto alla prima rata (giugno 2012).

L'Italia in cima alla classifica europea della tassazione sugli immobili - Il risultato dell'analisi sulla tassazione della proprietà immobiliare, realizzata sulla base di quattro indicatori fondamentali - ovvero la tassa sulla proprietà (la nostra IMU), i costi di transazione, ossia tutte quelle spese secondarie che incombono sul trasferimento di un bene, le imposte sul capitale derivante da rivendita dell'immobile e, infine, la tassazione applicata ai contratti di locazione - è rappresentato dall'*indice sintetico della pressione fiscale sugli immobili*, un dato riepilogativo di tutte le componenti di spesa derivanti dal possesso di un'abitazione. Sulla base di tale indice il nostro Paese si colloca al secondo posto nella tassazione dovuta per il semplice mantenimento o per l'acquisto di una proprietà (con un punteggio pari a 58,4), superato dalla sola Francia (con un punteggio pari a 72,2). Inferiori a quello italiano i valori del Regno Unito (con un punteggio pari a 53,9), della Svizzera e del Belgio (entrambi con 51,2), risultando la tassazione ancora inferiore in Germania (33), Grecia (33,2) e Irlanda (38,1). **A penalizzare il contribuente italiano vi è prima di tutto l'IMU, per cui il nostro Paese si colloca in terza posizione (con un punteggio pari a 48,5), superata soltanto da Francia (72,2) e Inghilterra (100). Bisogna precisare tuttavia che questi due paesi includono nella tassa alcune spese - quali, ad esempio, le imposte sui rifiuti, il canone tv, o il servizio di polizia e i pompieri - che, se conteggiate nella nostra imposizione, candiderebbero l'Italia ad occupare il ruolo di Paese più tassato d'Europa.**

Tabella – Indice sintetico della pressione fiscale sugli immobili 2011 – Punteggi e media

Paese	Indice sintetico	Punteggi analitici			
		Imposte di proprietà	Costi di transazione	Imposte sulle plusvalenze da rivendita	Imposte sui canoni di locazione
Francia	72,2	72,6	95,7	100,0	20,6
Italia	58,4	51,3	81,2	60,1	41,2
Regno Unito	53,9	100,0	28,8	84,1	2,8
Svizzera	51,2	2,5	n.d.	n.d.	100,0
Belgio	51,2	36,1	100,0	49,5	19,0
Spagna	51,0	25,9	74,4	54,1	49,4
Norvegia	44,8	9,9	30,0	84,1	55,3
Austria	43,8	7,0	54,6	n.d.	69,9
Portogallo	39,9	17,8	67,7	45,0	29,2
Danimarca	39,8	40,4	15,0	96,1	7,6
Irlanda	38,1	25,6	46,1	60,1	20,7
Grecia	33,2	2,4	94,7	30,0	5,7
Germania	33,0	13,3	53,0	n.d.	32,6

Fonte: EURES 2012 – Elaborazioni e stime su fonti diverse

COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI **(ARPE-FEDERPROPRIETA', CONFAPPI, UPPI)**

“Effetto IMU”: *crollano le compravendite e i valori immobiliari* – Tra le conseguenze più dirompenti dell'introduzione dell'IMU (se non altro come concausa o acceleratore di una dinamica già negativa) vi è in primo luogo la contrazione del mercato immobiliare: in base ai dati dell'Agenzia del Territorio, le compravendite di immobili per uso residenziale sono infatti diminuite nel primo semestre del 2012 di oltre un quinto (-22,6%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Significativo, l'impatto, anche sui prezzi medi degli immobili, che nel primo semestre del 2012, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sono scesi del 2% per le abitazioni, del 2,1% per gli uffici e dell'1,6% per i negozi. Complessivamente si registra un calo del 3-4% per tutte le tipologie di immobili evidenziando come l'introduzione della nuova imposta immobiliare, congiuntamente alla stretta delle banche nella concessione di prestiti, abbia contribuito a modificare l'atteggiamento degli italiani di fronte a forme di investimento tradizionalmente ritenute più “stabili”, prima tra tutte quella relativa al mercato immobiliare. Anche le previsioni relative al biennio successivo vedono al ribasso la stima delle quotazioni immobiliari - pari rispettivamente al -2,3% per il 2013 e al -1,7% per il 2014 – prefigurando un'intensificazione del fenomeno.

Le conseguenze “dell'effetto IMU”, amplificato dalla contestuale perdita di potere di acquisto delle pensioni e dei salari, e dall'aumento del costo della vita, sono inoltre chiaramente rinvenibili nella dinamica delle vendite in nuda proprietà: tra gli *over64* le cessioni di nuda proprietà sono cresciute del 10% nei primi mesi del 2012 (stime Spi-Cgil), con il primato del Lazio, che ha raggiunto l'incremento del 40% (+36% nella sola città di Roma).

Dall'IMU 23,4 miliardi di euro - Secondo le stime più recenti gli introiti complessivi provenienti dall'IMU ammonterebbero a 23 miliardi di euro, ovvero 5 miliardi in più dei 18 previsti dal Ministero dell'Economia. Se a tale cifra si sommano le entrate “dovute” derivanti dall'accatastamento degli immobili “fantasma”, dall'emersione delle famiglie che non hanno ancora versato il proprio contributo IMU al fisco (circa 1.700.000), dal recente innalzamento dei moltiplicatori catastali e dal gettito “sospeso” delle province colpite dall'evento sismico dell'Emilia Romagna del maggio scorso, gli introiti realmente dovuti al fisco ammonterebbero a 24,3 miliardi di euro, ovvero il 54% del totale delle entrate fiscali immobiliari (pari a 45 miliardi, stime Eures). I costi di transazione ammonterebbero invece a 13,1 miliardi di euro (29% degli introiti totali)¹, mentre le imposte per i canoni da locazione si attesterebbero a 7,1 miliardi di euro, un valore, tuttavia, sovrastimato, poiché comprensivo dell'ampia quota di affittuari irregolari (circa un milione e mezzo di famiglie), che “sottraggono” dalle casse del fisco circa 2,3 miliardi di euro. Infine, le imposte sugli utili da rivendita sarebbero pari a mezzo miliardo di euro, rappresentando “soltanto” l'1,2% del totale complessivo.

La riforma del catasto: l'Italia la più tartassata in Europa – Tra le novità più importanti del nuovo impianto normativo sulla tassazione della proprietà immobiliare vi è la modalità di determinazione della base imponibile. Attualmente è calcolata moltiplicando la rendita catastale degli immobili rivalutata del 5% per un coefficiente pari a 160 (è il valore del moltiplicatore relativo ai fabbricati classificati nella categoria catastale A, con la sola esclusione del gruppo A10). Si tratta di una maggiorazione del 60% rispetto alla “vecchia” ICI, che prevedeva l'utilizzo di un coefficiente pari a 100. Il Disegno di Legge n. 3519 predispone inoltre un progetto di riforma del sistema estimativo del catasto che condiziona la determinazione della base imponibile IMU, al fine di “allineare” i valori fiscali degli immobili a quelli di mercato. I cambiamenti più

¹ Comprendendo tuttavia tale stima anche gli oneri notarili e di intermediazione, il valore calcolato non è interamente devoluto al fisco.

COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI ***(ARPE-FEDERPROPRIETA', CONFAPPI, UPPI)***

evidenti prodotti da tale intervento riguarderanno la distribuzione del carico fiscale, variando in base alla localizzazione, alla qualità, alle condizioni e alla superficie in metri quadri dell'immobile.

Appaiono evidenti al riguardo, nonostante la "clausola di invarianza", i rischi insiti in tale progetto (dove le tecniche ed i metodi di calcolo faranno davvero la differenza), in una fase in cui le Amministrazioni Centrali e Locali hanno individuato nella tassazione della proprietà immobiliare la "gallina dalle uova d'oro" per il risanamento della finanza pubblica e, tanto più, considerando che i suoi effetti saranno più avvertiti proprio nelle aree caratterizzate da una maggiore "tensione abitativa".