

La Corte dei conti segnala per il 2015 il livello più alto della pressione sugli immobili

Tasse record sulla casa: 44 miliardi

Con l'esenzione dell'abitazione principale ora si torna ai livelli 2013

■ Con 43,9 miliardi di euro di gettito complessivo, il 2015 è stato l'anno record per le imposte sugli immobili. Lo ha certificato la Corte dei conti nell'ultima relazione sul rendiconto dello Stato, evidenziando una dinamica del prelievo che dal 2011 è andata sempre in crescita. Nel 2016

la pressione fiscale sul mattone dovrebbe però attenuarsi e tornare ai livelli di tre anni fa (2,4% sul Pil): merito dell'esenzione per le abitazioni principali non di lusso e delle altre agevolazioni introdotte dalla legge di Stabilità.

Aquaro e Dell'Oste ► pagina 11

Imposte sul mattone, l'anno nero del 2015

Il prelievo sfiora i 44 miliardi ma quest'anno con l'esenzione della prima casa la pressione fiscale torna al 2013

La ripartizione

Stato e Comuni si dividono quasi a metà gli introiti derivanti dai tributi immobiliari

Andamento parallelo

Finora la crescita della cedolare secca non ha fatto calare le entrate dell'Irpef

3,57 miliardi

Lo sconto sull'abitazione principale È il minor gettito stimato per l'esenzione delle prime case

PAGINA A CURA DI

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

■ I ritardatari che stanno pagando in questi giorni l'acconto 2016 di Imu e Tasi hanno almeno un piccolo motivo di consolazione. L'esenzione delle prime case non di lusso e le altre agevolazioni introdotte dalla legge di Stabilità riporteranno la pressione fiscale sul mattone ai livelli di tre anni fa. Sempre in questi giorni, però, arriva anche un altro dato, tutt'altro che consolante: secondo la Corte dei conti, il 2015 è stato l'anno record per le imposte sugli immobili, con 43,9 miliardi di gettito complessivo.

Tassazione in crescita

Nella Relazione sul rendiconto generale dello Stato, i magistrati contabili hanno fotografato gli ultimi anni di evoluzione del prelievo, considerando le imposte su patrimonio, redditi e trasferimenti. Resta fuori dall'analisi, invece, la tassa sui rifiuti, che

pure nel passaggio da Tarsu-Tia a Tares e a Tari ha registrato una serie di aumenti notevoli.

Il risultato è una dinamica che dal 2011 è andata sempre crescendo, con l'unica eccezione del 2013. Gli amanti del genere ricorderanno che in quell'anno l'Imu sull'abitazione principale fu prima sospesa, poi spostata a settembre per i Comuni che non avevano deliberato in tempo e infine cancellata quasi del tutto, salvo la coda della mini-Imu pagata a gennaio dell'anno dopo.

Proprio ai livelli del 2013 dovrebbe tornare quest'anno la pressione fiscale sul mattone, con un peso pari al 2,4% del Prodotto interno lordo (Pil). Anche se il gettito in valore assoluto sarà comunque più alto di quasi 2 miliardi.

Che cosa c'è dietro questa differenza? Da un lato, conta l'aumento delle aliquote Imu, che è proseguito per quattro anni di fila tra il 2012 e il 2015, fino allo stop imposto dall'ultima legge di Stabilità. Dall'altro, non va dimenticato l'arrivo nel 2014 della Tasi, che quest'anno si paga sugli immobili diversi dalla prima casa in circa metà dei Comuni.

Ma nel confronto 2013-2016 vanno conteggiati anche altri effetti di segno opposto, come la deducibilità del 20% dell'Imu

pagata dalle imprese, il ritorno ai vecchi criteri di tassazione dei terreni agricoli e le altre misure previste dalla legge di Stabilità (sconti sulle case in comodato ai parenti e affittate a canone concordato).

Per capire come chiuderà il 2016 bisognerà comunque attendere altre due variabili: il trend delle compravendite (che influenzerà Iva e registro e potrebbe non confermare il +20% del primo trimestre) e l'andamento della cedolare secca sugli affitti.

Vista in prospettiva, la progressione delle imposte immobiliari colpisce sia per l'entità del rincaro, ma anche per la quantità di ritocchi che si sono succeduti negli anni. Spesso proprio con l'obiettivo di "blindare" il gettito in una fase di crisi economica.

Emblematico il caso della cedolare, imposta alternativa a Irpef, registro e bollo. La tassa piatta è stata introdotta nel 2011



e da allora ha conquistato sempre più *appeal* tra i proprietari di case locate, anche grazie a un doppio taglio dell'aliquota sui canoni concordati (dal 19 al 10%). Tant'è vero che il suo gettito è salito da 0,7 a 2 miliardi di euro in cinque anni. Nello stesso periodo, però, la tassazione ordinaria ha mostrato una tenuta tutto sommato sorprendente, anche alla luce della contrazione dei canoni. Merito dell'emersione di affitti in nero? Forse sì. Ma anche del taglio delle deduzioni forfettarie dal 15% al 5% scattato dal 2013 (stimato in 500 milioni di euro all'anno) e del ritorno dell'Irpef sui redditi fon-

diari dei fabbricati non locati situati nello stesso Comune in cui risiede il proprietario (altri 500 milioni circa).

Un discorso analogo vale per le imposte sui trasferimenti. Il calo di gettito legato alla crisi del mercato immobiliare è evidente, ma anche in questo caso le imposte hanno "tenuto" meglio delle compravendite, anche grazie alla mini-riforma del 2014 che, riducendo il prelievo sugli acquisti di prime case dal 3 al 2%, ha però introdotto la soglia minima di mille euro.

Gli effetti per lo Stato

È evidente che il mattone ha garantito negli ultimi anni una fon-

te di introiti sicuri e crescenti per le casse pubbliche: il gettito, diviso quasi a metà, arriva a coprire solo nel 2015 il 5,3% delle entrate tributarie dello Stato e il 58,5% di quelle dei Comuni. Il tutto mentre il mercato immobiliare viveva la crisi peggiore del Dopoguerra. Quello che però i dati ufficiali non riescono a misurare è il costo indiretto che questa stretta fiscale potrebbe aver avuto sui consumi e sull'economia in generale, in un Paese a proprietà diffusa dove 25 milioni di contribuenti su 41 sono titolari di immobili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Pressione fiscale

● In generale è il rapporto percentuale tra il prelievo - fiscale e parafiscale - e il Prodotto interno lordo (Pil). Nel campo immobiliare, la pressione fiscale sul "mattone" comprende l'insieme dei tributi collegati al possesso degli immobili (Imu e Tasi), così come quelli legati all'utilizzo (Tasi a carico del detentore), le imposte sui redditi di locazione, sui redditi fondiari degli immobili non locati, sulla registrazione dei contratti e sui trasferimenti immobiliari.

I numeri

L'evoluzione del prelievo sugli immobili dal 2011 e il confronto con le principali variabili economiche di settore.
Gettito delle imposte in miliardi di euro

LEGENDA

Imposte sul patrimonio

Ici fino al 2011, Imu dal 2012

Imposte sui servizi

Tasi dal 2014

Imposte sui trasferimenti

Registro, Iva, bollo, ipocatastali e successioni

Imposte sui redditi

Irpef, Ires

Imposte sulle locazioni

Registro e bollo sui contratti di locazione

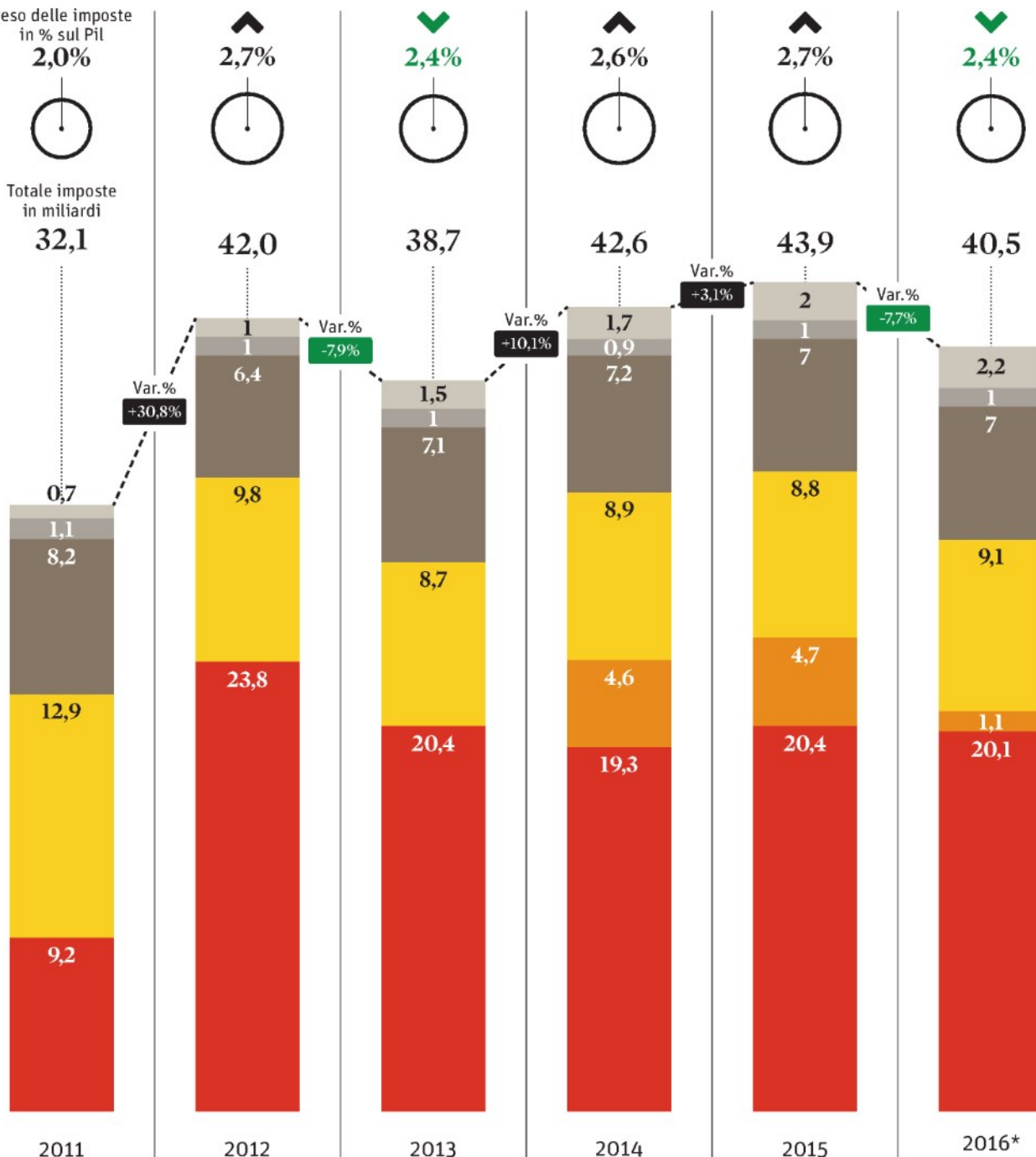
Cedolare sugli affitti

Imposta sostitutiva dal 2011

Peso delle imposte in % sul Pil
2,0%



Totale imposte in miliardi
32,1



I DATI ECONOMICI

Compravendite di abitazioni



Prezzo medio delle case al netto dell'inflazione. Euro/mq)



Erogazioni di mutui per l'acquisto della casa (mld di €)



(*) Stime e proiezioni

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati Corte dei conti, Entrate tributarie, Def e Relazione tecnica legge di Stabilità 2016

I bonus. Aumentano anche le agevolazioni riservate a categorie limitate di contribuenti

Sconti ma non per tutti

■ Non solo rincari. Il mattone negli ultimi anni ha visto anche la conferma, il potenziamento o l'introduzione di una serie di agevolazioni.

Detrazioni sui lavori, tassazioni forfetarie, imposte sostitutive, aliquote ridotte. Tutte insieme, queste misure erano più di 150 già nel 2011 - un quinto di tutte quelle censite - quando venne effettuato il primo monitoraggio da parte del gruppo di lavoro sull'erosione fiscale guidato da Vieri Ceriani. E da allora la lista si è allungata, per esempio con l'introduzione del bonus mobili e delle detrazioni fiscali abbinate al leasing abitativo, solo per citare due delle ultime novità.

Eppure, tutte queste agevolazioni non hanno un effetto generalizzato sulla pressione fiscale immobiliare. Non sono infatti quasi mai "tagliate" su una tipologia di proprietario, ma sono legate a comportamenti particolari, e spesso seguono criteri difficilmente comprensibili.

Le detrazioni sui lavori e il risparmio energetico, per esempio, hanno sì un impatto positivo - e le ultime rilevazioni del Cresme sui nuovi interventi lo dimostrano -, ma presuppongono pur sempre la possibilità e la disponibilità a investire da parte del contribuente. Senza contare che in certi casi si scontrano con l'incapienza dei soggetti a basso

reddito; un limite di cui è consapevole anche il Governo, che con la legge di Stabilità ha aggiunto la possibilità di cedere il 65% ai fornitori del condominio e che ora ha ipotizzato di istituire un fondo dedicato a superare questo limite.

Anche la cedolare secca - che pure è largamente utilizzata - è limitata ai locatori persone fisiche ed esclude sia gli inquilini-società, sia tutte le locazioni non abitative.

Sotto questo profilo, uno sconto dalla portata più generale è l'eliminazione delle imposte sull'abitazione principale, che coinvolge 19,8 milioni di immobili e vale 3,57 miliardi di euro.

Un'esenzione criticata da chi avrebbe voluto una misura più selettiva, ma che ha dovuto fare i conti con i limiti del sistema catastale attuale, perché non sempre le case con una rendita più elevata appartengono a soggetti ad alto reddito.

Proprio la tassazione degli immobili in base al valore catastale - anziché di mercato - era stata censita nel 2011 come un'altra delle agevolazioni di cui beneficia il comparto immobiliare. I calcoli andranno però aggiornati, alla luce del fatto che i prezzi di mercato sono diminuiti a causa della crisi e i valori catastali sono stati incrementati del 60% per l'arrivo dell'Imu. Con il risultato che oggi, in alcuni casi, la base imponibile catastale è più alta delle quotazioni di mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA