

Ravvedimento

Da oggi per i contribuenti è possibile mettersi in regola con i versamenti

Il problema

I tagli ai trasferimenti dei Comuni dovrebbero rendere stabile la nuova tassa

Imu a 23 miliardi, mercato sbilanciato

Il peso molto rilevante dell'imposta finisce per scoraggiare chi acquista allo scopo di affittare

PAGINA A CURA DI
Saverio Fossati
Gianni Trovati

A bocce ferme, e del resto come previsto, il saldo Imu è andato benissimo. Anzi malissimo, per i contribuenti, che hanno sborsato altri 5 miliardi oltre alle già salatissime previsioni di 18 miliardi. Rispetto alla vecchia Ici, di fatto, sono 14 miliardi in più, che (si veda l'analisi a destra nella pagina) diventano un balzello che sembra destinato alla stabilità.

Il carico dei bilanci comunali si sposta quindi pesantemente, a torto o a ragione, sui proprietari immobiliari. Una scelta che non mancherà di alimentare le polemiche elettorali e soprattutto l'appello di chi prometterà la sua abrogazione. Certo che spostare dalla tassazione sui redditi a quella sugli immobili un importo del genere avrà conseguenze non indifferenti, so-

prattutto sul mercato immobiliare. Anzi, le sta già avendo: il settore degli investimenti sul mattone che riguarda chi acquista per locare ha avuto una battuta d'arresto prevedibile. Di fatto, ci sono da una a due mensilità di affitto in meno che entrano nel bilancio del proprietario, abbassando drasticamente la redditività dell'immobile. E mentre prima l'aspetto della fiscalità sulla proprietà giocava (per le abitazioni) un ruolo marginale nelle considerazioni sulla convenienza dell'investimento, ora è un aspetto determinante, a meno che non si tratti di abitazione principale.

Non solo: la scomparsa della categoria delle abitazioni "assimilate" a quella principale, cioè soprattutto quelle date in comodato a genitori, figli e fratelli, ha reso molto più oneroso l'acquisto dell'immobile in cui collocare i parenti stretti senza intestare loro direttamente la

titolarità della casa.

Tutti fattori che incidono negativamente: e il crollo del numero delle transazioni, che si avviano a essere la metà dei tempi d'oro, provoca comunque anche un crollo delle imposte sulla compravendita che forse non era nei piani del Governo. Poca cosa rispetto all'Imu, certo, si tratta di circa 400 milioni o poco più nel 2011 (destinate a crescere nel 2012). Ma soprattutto si tratta di un robusto chiodo in più sulla bara del mercato immobiliare abitativo.

Il resto lo faranno le inadempienze: a cominciare dalla fine della delega fiscale, che cancella la possibilità di riformare il catasto. Ci terremo tariffe e rendite così come sono, con le disparità risalenti a un'Italia di un altro tempo e una casa a Bologna valeva come quella di Roma e Milano. E con le distinzioni tra immobili che sul mercato valgono lo stesso identico importo ma fi-

scalmente registrano differenze anche del 50 per cento.

Certo l'anno uno dell'Imu, conclusosi ieri, non è stato uno dei migliori, ma se cerchiamo di ricordare il 1992-1993, il biennio del 740 lunare, dell'Ici e del debutto dell'Ici, tutto sommato l'impatto non era stato molto migliore. E in questi vent'anni l'Ici era stata erosa da una tale massa di provvedimenti di favore, aliquote agevolate e detrazioni su misura da diventare sempre meno affidabile sotto il profilo del gettito. La scelta dell'Imu, quindi, nata come imposta cardine del federalismo e poi trasformata in puro ossigeno erariale, non è del tutto incomprensibile. Ma sugli effetti collaterali forse la riflessione è stata un po' affrettata. L'impianto normativo, invece, affinato in questi dodici mesi di rodaggio, sembra ormai solido. Un risultato che l'Ici aveva raggiunto in un lasso di tempo più ampio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

23,2 miliardi

Il gettito complessivo

Le stime elaborate dal Sole 24 Ore sulla base delle aliquote Imu. Nel 2010 l'Ici arrivava a 9 miliardi

4,91 miliardi

In più

Grazie al super saldo, il gettito del saldo rispetto all'acconto è salito del 53,8 per cento

11,8 miliardi

Dal Nord

Dalle Regioni del Nord arriva la metà del gettito totale, in percentuale il 50,9 per cento

980 milioni

L'abitazione principale

La prima casa produce un quinto dell'extragestito del saldo ed è il 18,7% del gettito totale

