

**Casa e Fisco**

L'AUMENTO DELLE RICHIESTE

**Il consuntivo**

In media il prelievo locale ha chiesto 700 euro a contribuente

**Le variabili**

In Trentino-Alto Adige, Toscana e Campania le rendite sono più lontane dal mercato

# Tasse da 44,2 miliardi sul mattone

In un anno imposte sugli immobili cresciute del 36,8% - L'Economia: Imu già progressiva

PAGINA A CURA DI  
**Saverio Fossati**  
**Gianni Trovati**

Nel 2012 le imposte sul mattone hanno portato nelle casse dello Stato e dei Comuni circa 44,2 miliardi di euro, cioè una dote che supera del 36,8% quella raggranellata sulle stesse voci l'anno prima. Protagonista ovvia di questa cavalcata è l'Imu, che oltre a gonfiare il conto (vale a consuntivo più di 23 miliardi di euro, contro i 9,2 assicurati dall'Ici), ha cambiato anche i connotati al prelievo complessivo. Nel 2011 un quarto dei frutti fiscali del mattone nascevano dal reddito prodotto dagli immobili, che portava allo Sta-

**LA PROTAGONISTA**

L'imposta municipale vale la metà del totale: un dossier del Governo rileva che il conto cresce insieme al reddito

to 8,2 miliardi in termini di Irpef o Ires, mentre nel 2012 questo ca-

pitolo si è fermato a quota 6,64 miliardi, e copre quindi poco più del 15% del gettito totale: un'evoluzione che si spiega con il fatto che il debutto dell'Imu ha cancellato l'Irpef sui redditi fondiari pagata fino al 2011 dalle case sfitte, che di conseguenza hanno vissuto il passaggio dalla vecchia alla nuova imposta in un modo un po' più morbido rispetto a quelle affittate (soprattutto se a canone concordato, si veda l'articolo in basso).

La carta d'identità aggiornata dell'imposta municipale sul mattone si legge in un dossier rilanciato ieri dal dipartimento Finanze, integrato con gli incrementi di gettito prodotti dalle aliquote comunali (si veda anche «Il Sole 24 Ore» del 3 dicembre). Nel dossier, il dipartimento include anche le proiezioni sull'imposta media pagata nelle diverse fasce di reddito, con una coppia di tabelle che possono essere lette come una risposta alle osservazioni diffuse martedì dalla commissione Ue sui "vizi di progressività" dell'Imu.

L'analisi rilanciata da Via XX Settembre illustra infatti in una serie di slide la dinamica dell'imposta, per mostrare che il conto

cresce all'aumentare del reddito dichiarato dai contribuenti. I valori medi indicati nelle tabelle non sono quelli complessivi, perché si riferiscono solo ai contribuenti che hanno presentato la dichiarazione dei redditi e non tengono conto degli aumenti comunali. A consuntivo, tenendo conto del gettito reale complessivo e scontando la quota versata dalle imprese (circa il 30% del totale), si può calcolare che l'importo medio a carico di ognuno degli oltre 23 milioni di contribuenti persone fisiche viaggi intorno ai 700 euro all'anno. Quel che conta nei numeri ministeriali, però, è l'articolazione dei valori per le diverse classi di reddito, che vede i contribuenti che dichiarano oltre 75 mila euro all'anno pagare un'Imu media pari a quasi 7 volte quella a carico di chi dichiara meno di 10 mila euro.

Un'articolazione simile, ma molto più incerta, torna nell'Imu per le imprese, distinte questa volta per classi di volume d'affari. Nel loro caso, però, la crescita dell'imposta segue in modo assai meno fedele la scala dei fatturati, per cui le imprese con volume d'affari fra i 50 e i 100 mila euro si vedono presentare un conto me-

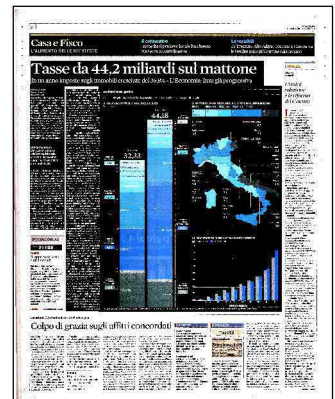
di più leggero rispetto alle mini-aziende con dimensioni anche 10 volte inferiori. Diverso, ovviamente, il quadro delle grandi imprese, che hanno patrimoni immobiliari più consistenti e quindi pagano un'Imu media più pesante. L'esame del dipartimento delle Finanze prova poi a mostrare che per effetto delle detrazioni (200 euro di base e 50 euro per ogni figlio convivente) l'Imu sull'abitazione principale è leggermente più progressiva della vecchia Ici applicata fino al 2007.

Anche nei grafici ministeriali, comunque, torna il problema principe dell'Imu, dovuto al rapporto spesso casuale fra i valori catastali e quelli di mercato. Certo, i moltiplicatori che hanno fatto crescere del 60% la base imponibile hanno ridotto, rispetto all'epoca Ici, la distanza fra i parametri catastali e le cifre pagate realmente nelle compravendite di immobili. Rimane però il fatto che in Trentino-Alto Adige, Toscana e Campania, dove la forbice fra i due dati rimane più elevata, i valori di mercato oscillano tra 2,7 e 3,2 volte quelli catastali, mentre in Molise e Friuli-Venezia Giulia, dove la distanza è minore, il rapporto è di 1,7 volte.

saverio.fossati@ilssole24ore.com

gianni.trovati@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



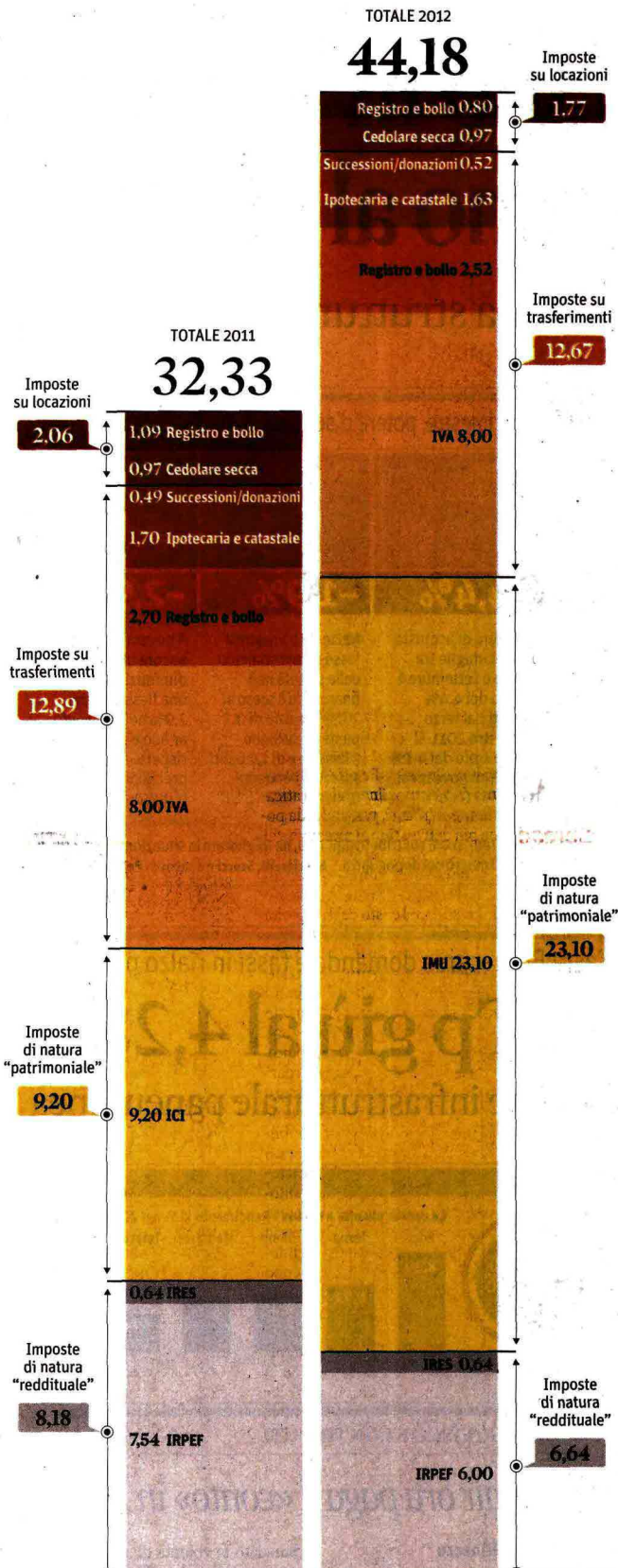


**La dinamica del gettito**

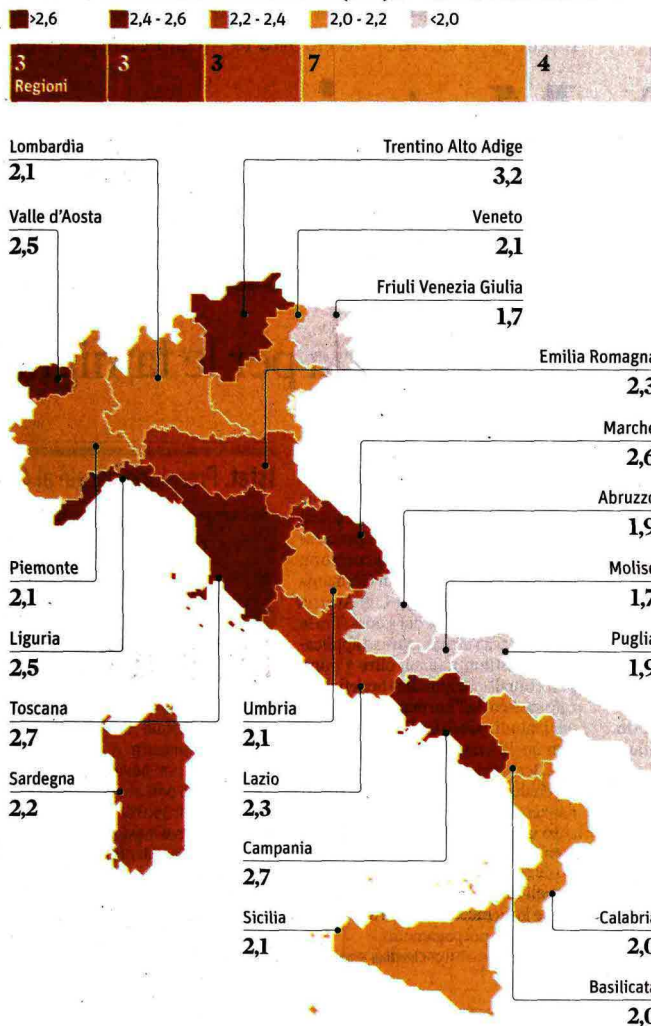
L'aumento del gettito fra 2011 e 2012 e la geografia dei valori catastali in rapporto a quelli di mercato

**IL FISCO SUGLI IMMOBILI TRA IL 2011 E IL 2012**

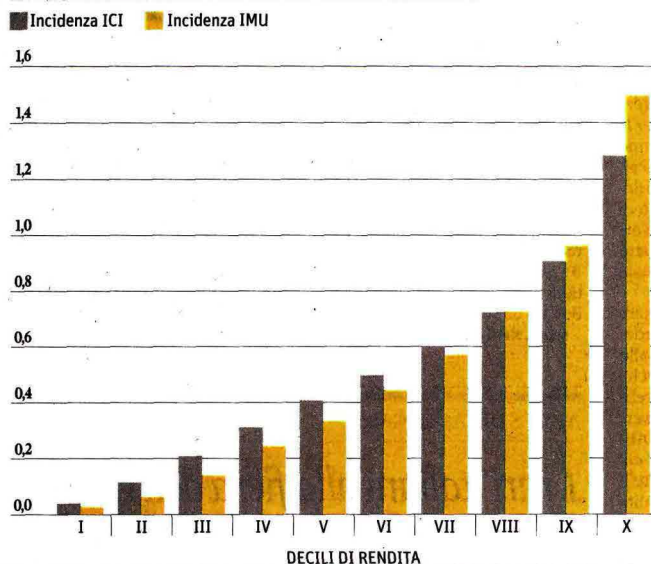
Valori in miliardi



**IL RAPPORTO TRA VALORI DI MERCATO (OMI) E BASI IMPONIBILI IMU**



**LA PROGRESSIVITÀ DI IMU E ICI SUI VALORI CATASTALI**



Fonte: Elaborazione del Sole 24 Ore su dati del Dipartimento delle Finanze e dell'agenzia del Territorio (la stima del gettito Imu tiene conto anche degli aumenti delle aliquote decisi dai Comuni)



FISCO/1

# Nel 2012 dalle tasse sugli immobili entrate per 44,2 miliardi (+36,8%)

Saverio Fossati e Gianni Trovati, analisi di Alberto Zanardi ▶ pagina 2