

**Le simulazioni**

Quanto pesano i tributi versati al momento dell'acquisto e durante l'intera vita di possesso

**L'esempio della casa vacanze**

Sulla seconda abitazione in località turistica il saldo sfiora la metà del prezzo iniziale

# Il conto salato del fisco sul mattone

In 50 anni una famiglia tipo può pagare oltre 150mila euro fra imposte su acquisto e possesso

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

■ Quasi quasi me ne compro un'altra. Con quello che il Fisco prende dalla casa, nel corso della vita media "immobiliare" di un cittadino, ci scapperebbe un altro bilocale. Insomma, è come se lo Stato avesse fatto un gigantesco investimento sul mattone, però senza tirare fuori un euro: il titolo di possesso è sufficiente a garantire la spremitura annuale, che dopo 50 anni assume dimensioni incredibili, intorno ai 150mila euro e passa. Ma non basta: il rapporto tra valori di mercato e peso fiscale complessivo è spaventosamente sperequato, al punto che 30 anni in un signorile appartamento in una grande città costano fiscalmente meno di un bilocale di vacanza al mare, cioè 115mila euro contro 122mila.

Nei tre esempi riportati qui a fianco sono stati ricostruiti tre percorsi immobiliari tipo. Il primo di una famiglia più abbiente, con due figli, che compra un appartamento abbastanza bello, in buono stato e in zona semi-centrale a Milano (via Solari), al costo di 540mila euro. Già come primo step, benché di tratti di prima casa, ci sono oltre 12mila euro da sborsare, più l'Iva sui

compensi a notaio e agenzia immobiliare: 16.275 euro in tutto.

Poi arrivano le tasse annuali, pesanti come l'Imu (si tratta di un immobile in categoria A/2, con valore catastale di 277.647 euro), e la Tares, che debutta quest'anno, anch'essa non proprio leggera, per un totale di 1.400 euro.

Ma non basta: sui consumi essenziali per poter dire che una casa sia effettivamente abitabile (luce, riscaldamento e manutenzione straordinaria condominiale) gravano una miriade di imposte erariali più l'Iva, per cui si aggiungono altri 1.300 euro. Insomma, alla fine si tratta di 3.100 euro all'anno ingoiati dal fisco, cui però vanno sommati quelli dell'acquisto, ammortizzati nell'arco di 20 anni, perché mediamente è questo il periodo di possesso della prima casa, prima di acquistarne un'altra più grande. In totale, quindi, 70.298 euro, cioè 3.515 all'anno. Le spese fiscali per l'eventuale mutuo sarebbero coperte dalla detrazione del 19% degli interessi, che può arrivare a 3mila euro annui, quindi non è stata considerata.

Il momento del salto di qualità è l'acquisto della casa più grande, che avviene quando i due figli cominciano a essere grandi e ci vuole una stanza in

più e magari più spazio nella zona living. La famiglia decide quindi rivendere la casa e acquistarne un'altra, in modo da non perdere i benefici fiscali e anzi da poter beneficiare, sul secondo acquisto, di un credito d'imposta pari a quanto pagato per imposte di registro, ipotecarie e catastali vent'anni prima (sempre sperando che le imposte non aumentino). Per questo la spesa fiscale è di "soli" 8.128 euro in tutto. Trattandosi di una casa più grande, sempre dello stessa tipologia (il costo è di 675mila euro), le imposte su possesso e consumi aumentano, e alla fine il totale è di 3.854 euro all'anno. Ipotizzando che questa casa venga posseduta per trent'anni (e sempre ipotizzando costi e imposte più o meno uguali, almeno in termine di potere d'acquisto), sommando i due lunghi periodi (50 anni in totale), si arriva all'incredibile importo di 185.910 euro, il costo di un buon monolocale o di un bilocale periferico nella stessa città: questa è "la casa del fisco", comprata con le tasse del contribuente in comode rate annuali.

Se passiamo alla seconda tipologia, quella della famiglia con un solo figlio, più modesta, che vive a Roma e si accontenta di un trilocale (categoria A3 in zona Bologna a Roma) con in-

gressino, soggiorno e due stanzette da 80 metri quadrati, le spese fiscali sono ovviamente minori (ma non poi di moltissimo): 10.213 euro per l'acquisto e 2.345 annue tra Imu, Tares e consumi. Totale 2.855 euro all'anno. Anche questa famiglia cambia casa dopo 20 anni; passando agli ambiti 100 metri con un po' più di spazio e beneficiando del credito d'imposta su quanto pagato per la prima. La casa, comunque, non costerà meno di 3.290 all'anno, ammortizzando le spese fiscali dell'acquisto, e alla fine, per i 50 anni passati avendo sopra la testa un tetto di proprietà, ecco che si arriva a 155.814 euro totali. Considerando la differenza di valore dei due immobili, lo scarto fiscale, rispetto alla casa della famiglia più ricca, è davvero piccolo.

Se poi consideriamo la terza situazione, quella della seconda casa, il classico bilocale al mare, a Chiavari Ponente, 60 metri quadrati vista mare pagati 240mila euro, il fisco appare ancora più pesante. Si tratta di un immobile per le vacanze, poco usato, con consumi assai minori ma con un'Imu terrificante perché è una seconda casa, per non parlare delle imposte sull'acquisto. Così, per un possesso di 30 anni, si arriva a 122.208 euro di spesa totale, 4.074 all'anno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

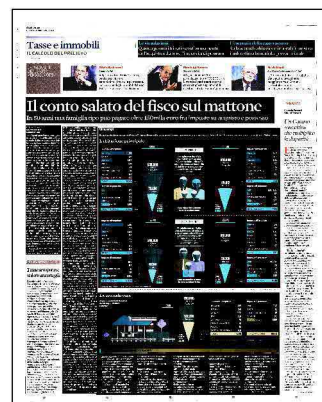
**IL PARADOSSO**

## Tasse sempre su, valore ancora giù

Il valore del mattone è in picchiata, le tasse no. Nel 2012 sono stati spesi in imposte sugli immobili 44,2 miliardi, il 37% in più dell'anno precedente. Abbiamo così orgogliosamente raggiunto le percentuali europee, superandole e piazzandoci a un dipresso da quelle britanniche, le più alte.

Forse qualcuno potrebbe chiedersi se, a fronte di valori di mercato sensibilmente più alti (quelli di Roma fanno ridere rispetto a quelli di Londra), e di servizi municipali un tantino migliori, sborsare questa massa di soldi sia giustificato da qualcosa. Sì, perché il motivo principale della tassazione sulla casa è sostanzialmente nell'affermazione che i valori immobiliari sono tutelati e incrementati proprio dall'impressionante offerta di servizi comunali: dai parchi alle strade, dall'illuminazione pubblica a scuole, centri

anziani, arredo urbano e quant'altro. Proviamo allora a paragonare l'assetto urbanistico, dei servizi pubblici, della realizzazione e manutenzione delle opere pubbliche cittadine di città come Roma o Milano con Londra o Parigi, adesso che finalmente abbiamo raggiunto i loro livelli di tassazione. E proviamo anche a farci un'altra domanda: visto che le tasse servono a mantenere i valori immobiliari, cosa succede quando questi vanno giù? Si può fare un'istanza di rimborso all'ufficio tributi?

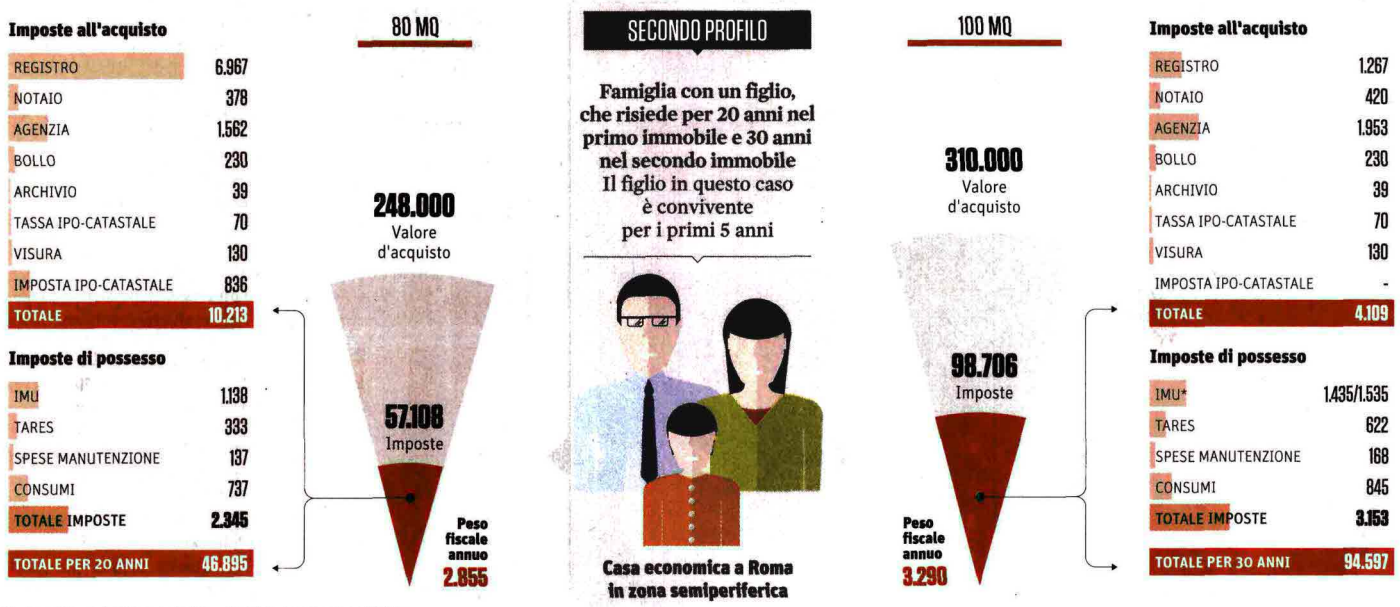




**Gli esempi**

Il peso fiscale che grava su due alloggi a Milano e a Roma nell'arco dei primi 20 anni di possesso e dei successivi 30. In basso, il caso di una seconda casa posseduta per 30 anni. **Valori in euro**

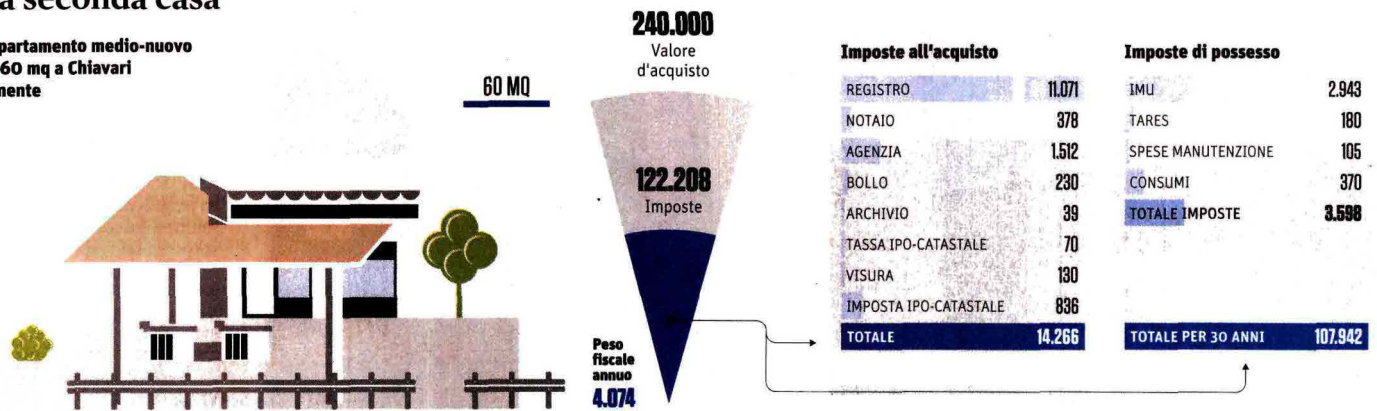
**L'abitazione principale**



\* Il valore più basso è relativo ai primi 5 anni, in cui sono ancora presenti i figli

## La seconda casa

**Appartamento medio-nuovo da 60 mq a Chiavari Ponente**



### LA GUIDA ALLA LETTURA DEGLI ESEMPI

Il grafico prende in considerazione la «vita fiscale» di due famiglie in relazione alla propria abitazione. Il primo profilo è rappresentato da una famiglia più benestante e con due figli, il secondo da una più "popolare" con un solo figlio, ma in entrambi i casi la vicenda è simile: la prima abitazione, più piccola, viene tenuta per 20 anni, per poi essere rivenduta e sostituita con un'abitazione più grande. Per entrambe le famiglie, i figli convivono con i genitori per 25 anni. Il quadro è poi completato

dal carico fiscale relativo a una seconda abitazione al mare, tenuta per 30 anni. L'analisi è distinta in due parti:

#### Imposte all'acquisto

Sono tutte le imposte legate all'acquisto dell'immobile, e in particolare:

- Imposta di registro: è pari, per l'abitazione principale, al 4% del valore catastale (i calcoli sono effettuati su valori catastali reali delle città indicate). Per l'acquisto della seconda abitazione

principale, in caso di vendita della prima, si sconta l'imposta di registro versata sul primo immobile

- Notaio: è l'Iva al 21% versata sull'onorario del notaio
- Agenzia: è l'Iva al 21% versata sul compenso all'agenzia immobiliare (il compenso è mediamente pari al 3% del valore di mercato dell'immobile)
- Bollo, archivio, tassa ipo-catastale, visura e imposta ipo-catastale: sono valori fissi o variabili di pochissimo, che

precisano dalla tipologia e dal valore della casa

#### Imposte di gestione

- Imu: è calcolata in base al valore catastale dell'immobile considerato, applicando le aliquote reali previste nel 2012 nei Comuni indicati (4,6 per mille a Milano, 5 per mille a Roma e 10,6 per mille per la seconda casa a Chiavari)
- Tares: stimata in base ai valori di Tarsu o Tari 2012, a cui si aggiungono gli eventuali

adeguamenti per la copertura integrale del costo del servizio e la «maggiorazione» (30 centesimi al metro quadrato) per il finanziamento dei servizi «indivisibili»

- Spese manutenzione: è l'Iva al 21% versata sulle spese di manutenzione dell'immobile, stimate in base alla sua dimensione
- Consumi: è l'Iva versata sui consumi di acqua, riscaldamento ed energia, stimati in base al profilo della famiglia

Tra imposte su acquisto, possesso e servizi un'abitazione media paga fino a 3.800 euro ogni 12 mesi

# Casa, fisco senza freni

## In 30 anni può finire in tasse il 50% del prezzo dell'immobile

Da 2.800 a 3.800 euro all'anno, a seconda della tipologia e della collocazione della casa. È quanto chiede il Fisco del mattone ai proprietari della propria abitazione, che fra le imposte legate all'acquisto e quelle dovute per la gestione dell'immobile (dall'Imu alla Tares, passando per l'Iva sulle utenze) versano in trent'anni all'Erario anche il 50% del valore della casa. I numeri cambiano da città a città, ma non seguono il valore effettivo dell'immobile e nemmeno il reddito del contribuente.

**Fossati e Trovati** > pagina 3