

**Confronto Ue sul cuneo**

Nella classifica Ocse l'Italia sarebbe sesta ma sale al secondo posto con Irap, Tfr e Inail

**Il mattone**

Anche se in linea con i partner europei l'Imu ha avuto effetti devastanti sul mercato

# Proprietà immobiliari e lavoro: in Italia tasse a due velocità

## Imposte sulla casa all'1,7% e cuneo fiscale record al 53,5%

**Saverio Fossati**  
**Claudio Tucci**  
ROMA

Due classifiche diverse. Se l'Italia è sostanzialmente in linea con i principali paesi europei sul fronte della tassazione sulla casa, battiamo praticamente tutti (o quasi) per quanto riguarda la pressione fiscale e contributiva che continua a pesare eccessivamente sul costo del lavoro e a incidere negativamente sulla competitività del paese.

Nella speciale hit parade sul cuneo - vale a dire la differenza tra il costo del lavoro sostenuto dall'impresa e la retribuzione netta che viene percepita dal lavoratore - siamo ormai al secondo posto, con il 53,5%, subito dopo il Belgio che guida questa speciale classifica con il 55,5%.

La fotografia scattata dall'Ocse (dati 2011) indica l'Italia al sesto posto con un cuneo fiscale pari al 47,6% (per un single senza figli). Subito dietro a Belgio (55,5%), Germania (49,8%), Francia (49,4%), Ungheria (49,4%) e Austria (48,4%). Ma se si considerano anche Irap, Tfr e la trattenuta Inail, come evidenzia Confindustria, schizziamo al 53,5%, al secondo posto quindi, dietro il Belgio. La media Ocse è al 35,6% (siamo quindi al di sopra di quasi 18 punti percentuali).

Nel 2012, secondo le ultime indicazioni dell'Ocse, il cuneo in Italia rimane sostanzialmente stabile al 47,6%. Nel Regno Uni-

to invece diminuisce, passando dal 32,6% del 2011 al 32,3% dello scorso anno.

La stangata del costo del lavoro in Italia risulta poi equamente distribuita: il 23,3% degli oneri viene trattenuto ai lavoratori - il 16,1% sotto forma di tasse sul reddito e il 7,2% come contributi - il 24,3% viene invece versato dalle imprese come contributi previdenziali. Un versamento, quello a carico dei datori di lavoro, tra i più alti tra i paesi indu-

**L'IMPATTO**

L'enorme differenza impositiva tra abitazione principale e seconda casa ha reso poco redditizio l'investimento per gli affitti

strializzati visto che - ma il dato è del 2011 - quello italiano è il quarto livello più elevato dell'Ocse superato solo da Francia (29,7%), Repubblica Ceca (25,4%) ed Estonia (25,6%).

La situazione italiana non migliora di molto, se prendiamo in considerazione una coppia monoreddito con due figli. In questo caso l'Italia è al terzo posto, dietro Francia e Belgio, con una media Ocse pari al 25,4%.

Gli ultimi dati mostrano anche come la tassazione media e il carico della contribuzione sociale sui redditi da lavoro sia saliti nel 2011 in ben 26 paesi dei 34

paesi appartenenti all'Ocse. Aumento che ha riguardato l'Italia dove si è registrato un incremento di 0,4 punti del cuneo (da 47,2% del 2010 al 47,6%).

Quanto al fisco sul mattone, comunque, anche se in Italia pesa un po' meno che altrove, va detto che ha un effetto devastante sul mercato. L'Imu ci ha portato da un rapporto pari allo 0,6% sul Pil nel 2009 (dati Finanze) all'1,7% nel 2012 (stime del Sole 24 Ore). Il tutto a fronte di una caduta quasi verticale delle compravendite e del conseguente blocco delle nuove costruzioni. La politica fiscale sugli immobili non sembra aver tenuto conto della crisi dell'edilizia, nonostante i segnali d'allarme dell'Ance. Del resto, l'anticipazione dell'Imu e le scelte di applicare moltiplicatori severissimi per determinare la base imponibile e di non esentare l'abitazione principale erano dovute a problemi di gettito che a quanto sembra non potevano tenere conto dei problemi del settore. Sia come sia, il risultato è questo: il Regno Unito è al primo e poco invidiabile posto di nazione dove le tasse sono più elevate; con un 3,3% del Pil; segue la Francia con 2,2% e l'Italia con l'1,7 per cento. Danimarca e Belgio sono a poca distanza, mentre sotto l'1% si collocano gli altri Paesi. Colpisce il dato della Germania, dove del resto tutte le tipologie di imposta, da quella sulla proprietà (parago-

nabile alla nostra Imu) a quella sulle compravendite e sui canoni di locazione restano decisamente basse. Parlando di Imu e imposte omologhe, però, l'Italia è sempre al terzo posto e anche le altre nazioni, in sostanza, restano nelle loro posizioni, perché il peso assoluto di quella tipologia di imposta è forte ovunque, proprio perché in quasi tutti i Paesi serve principalmente ad alimentare le casse delle municipalità e/o delle regioni: fisco locale, insomma.

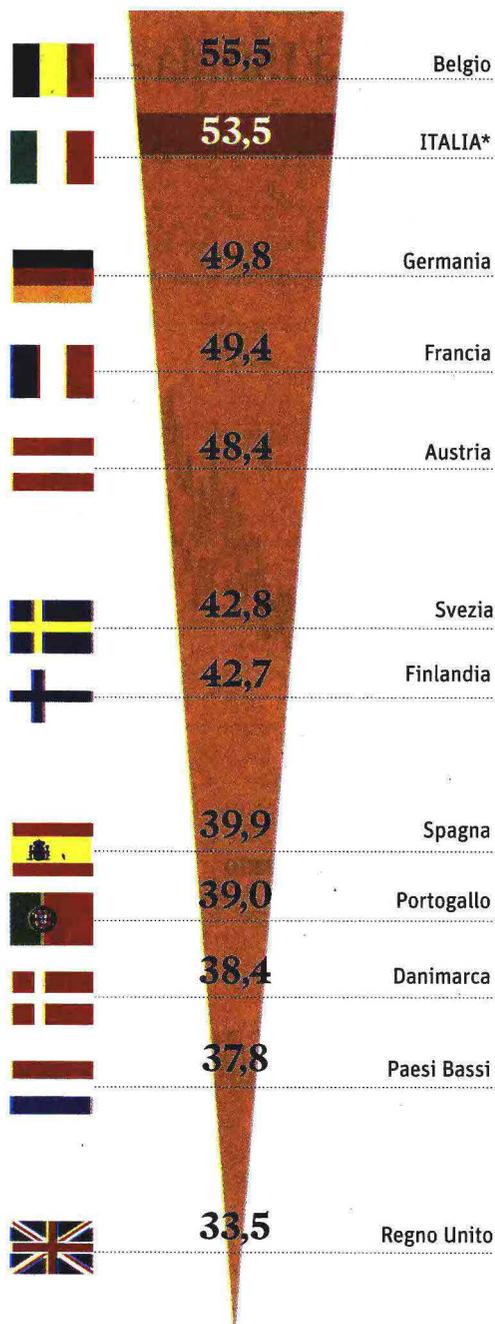
Perché, allora, in Italia ha prodotto un effetto così devastante sul mercato? Soprattutto perché l'enorme differenza impositiva tra abitazione principale e seconda casa, unito all'effetto crisi che ha annientato la rivalutazione dei valori, ha reso decisamente poco redditizio l'investimento per gli affitti. Il cui importo lordo si è oltretutto fermato, quando non è arretrato: ormai chi ha un buon inquilino, che paga regolarmente, al momento del rinnovo contrattuale deve trattare al ribasso per tenerselo. E l'Imu, mangiandosi da una a due mensilità di canone, abbassa drasticamente il reddito netto: né i Comuni hanno previsto trattamenti di favore per lo "sfitto", cioè per quegli immobili che ufficialmente sono a disposizione come se fossero case per le vacanze mentre semplicemente non si riesce ad affittarle.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Sul podio in Europa

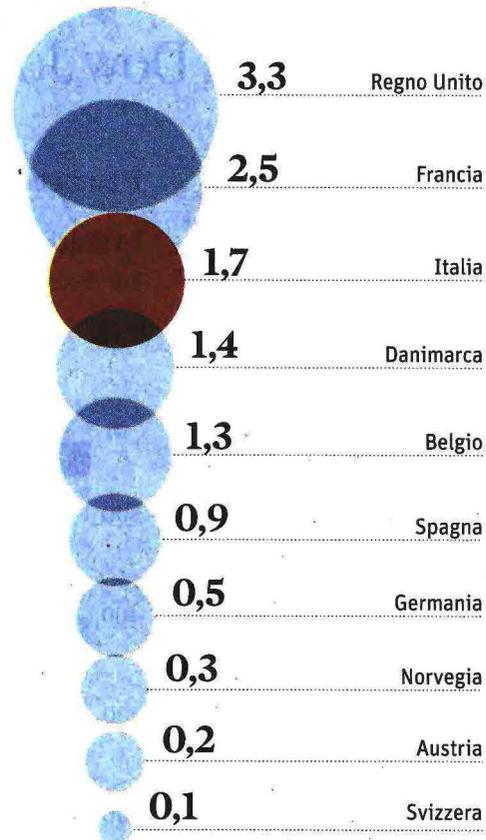
### IL CUNEO FISCALE

Quanto pesano in % gli oneri fiscali e contributivi 2011



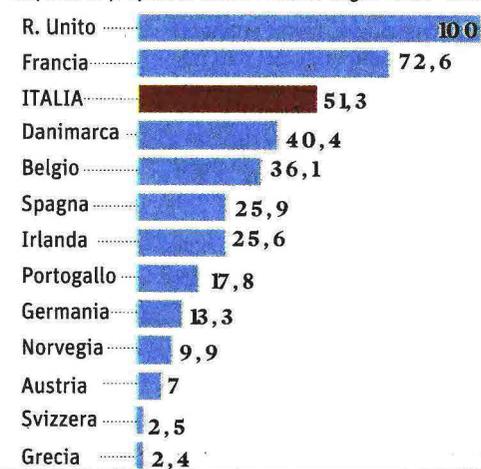
### LE IMPOSTE SUL MATTONE

Rapporto tra tutte le tasse sugli immobili e Pil- 2011



### CHI PAGA PIÙ TASSE SULLA CASA

Imposta di proprietà. Numeri indice, Regno Unito= 100



(\*) Il valore è quello rivisto al rialzo da Confindustria tenendo conto anche di Irap, Tfr e trattenuta Inail

Fonte: Ocse e Rapporto dicembre 2012 Arpe-Federproprietà, Confappi e Uppi