

La classifica

Il nostro Paese è passato dalla zona media al secondo posto per prelievo complessivo

La prima casa

Negli altri Stati non c'è differenza tra abitazione principale e non

Italia al top per le imposte sul mattone

In un anno scalata la classifica del prelievo Ue: siamo in testa con Francia e Regno Unito

**Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci**

■ In un anno l'Italia ha scalato le classifiche della percentuale di imposizione patrimoniale immobiliare, arrivando a toccare i livelli di Francia e Gran Bretagna. È l'effetto-Imu, che ha fatto passare il nostro Paese dalla media della tassazione europea sul mattone al secondo posto in graduatoria, strappando anche un poco simpatico "primo in assoluto" nelle imposte sulle compravendite. Lo dice il Rapporto dicembre 2012 del Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (si veda l'articolo a fianco).

Ma, come sempre, i numeri vanno letti e spiegati attentamente. Perché al di là dell'impatto sui portafogli, vanno valutati i criteri di base della tassazione e come viene "spalmata" tra i diversi tipi di immobili e tra i diversi soggetti. E qui si notano molte diversità con i grandi Paesi europei.

La prima casa

La nostra Imu - che si innesta sulla vecchia Ici, sia pur con molte differenze e un brusco incremento del gettito - differisce in maniera piuttosto radicale dalle patrimoniali dei nostri "vicini". E ciò in almeno due scelte: le aliquote agevolate per l'abitazione principale e i soggetti che devono pagare. Il punto principale dei nostri scontri sulla patrimoniale, cioè se vada o meno tassata l'abitazione principale della famiglia, è del tutto assente negli altri Paesi europei. Per un semplice motivo: la casa di abitazione è a volte sottratta dall'imposizione sui redditi, ma non dal prelievo sulle proprietà immobiliari.

Solo in Francia conta un poco, ma non tanto, il fatto di risiedere nell'immobile. E il fatto che la residenza abituale non rilevi è vero non solo nei Paesi esaminati in tabella (Gran Bretagna, Germania, Spagna e Francia), ma anche molti in altri, come per esempio la Svezia o l'Olanda.

Inquilino e proprietario

La seconda caratteristica per cui ci distinguiamo è che gli altri Stati tendono a tassare di più chi abita effettivamente l'immobile, non chi ne è proprietario. Questo perché le imposte locali hanno come principale scopo il fatto di "pagare" i servizi forniti dalla comunità a chi abita o utilizza un edificio. Sulla base di questo principio la *Council tax* britannica pesa per intero sull'eventuale inquilino e, se una casa è vuota e non arredata, si paga la metà (invece di incrementare l'aliquota, come accade da noi). In Francia l'imposta immobiliare è spezzata in due: chi abita l'immobile, anche se persona diversa dal proprietario, versa la *tax d'habitation* che è il tributo più oneroso. Viceversa la *tax foncière* è per intero a carico del proprietario immobiliare (a meno di accordi contrari). In Germania o in Spagna è comune che l'imposta sia addebitata all'inquilino, in patti contenuti in praticamente tutti i contratti di locazione. In Olanda inquilino e proprietario si spartiscono

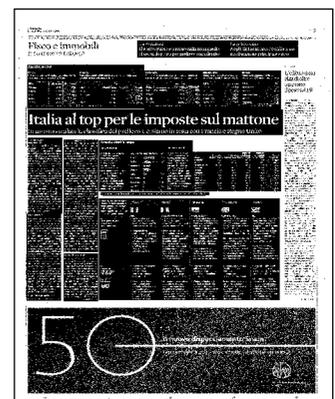
no le tasse sulla proprietà.

Sia Francia che Regno Unito hanno criteri di determinazione assai complessi delle loro imposte immobiliari, in cui hanno largo peso il reddito e il numero di componenti della famiglia. Da noi, invece, solo alcuni Comuni danno rilievo al reddito, per ridurre o escludere dal prelievo per la prima casa solo le fasce "deboli" della popolazione (famiglie a basso reddito, disabili, disoccupati).

Le rendite catastali

Infine, al contrario, si riscontra un inaspettato tratto comune a tutte le imposizioni patrimoniali sugli immobili in Europa: quasi ovunque, e non solo in Italia, i valori catastali sono molto distanti da quelli reali di mercato. Da noi le rilevazioni risalgono a oltre vent'anni fa ma in Germania addirittura agli anni '30, in Francia agli anni '70, in Gran Bretagna al 1991. Solo in Spagna si sta procedendo a un riallineamento dei valori fiscali, ma non ovunque. E tutti correggono con coefficienti moltiplicatori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il puzzle dei conti

ITALIA

Imu per abitazione nel semicentro, categoria A/2, classe media, 6 vani catastali (100 mq)

Città	Altra casa	Prima casa
Bologna	2.538	758
Milano	2.207	633
Napoli	2.180	828
Roma	2.869	1.154
Torino	2.676	1.252

FRANCIA

Ammontare medio delle imposte patrimoniali sulla casa calcolati in base agli incassi fiscali

Città	Tax		Totale
	D'habitation	Fonciere	
Parigi	453	375	828
Marsiglia	1.190	527	1.717
Lione	886	422	1.308
Nizza	1.005	617	1.622

Fonte: ufficio studi Confappi-Federamministratori, 2012

Fonte: Las Vie Immo 2012

GERMANIA

Ammontare regionale della Grundesteuer (imposta) sui fabbricati abitativi sulla base degli incassi fiscali

Regione	Aliquota comunale	Grundesteuer
Baden-Württemberg	376%	592
Bayern	379%	597
Berlin	810%	1.276
Hessen	333%	524

Fonte: elaborazione su dati Wikipedia 2011

REGNO UNITO

Ammontare medio della Council tax nelle case di band D (medio livello)

Città	Council tax
Londra	1.387
Manchester	1.632
Liverpool	1.877
Edinburgo	1.385
Newcastle	1.968

Fonte: House of Commons, 2012

SPAGNA

Ammontare comunale dell'Ibi su residenza di 100 mq e di medio livello

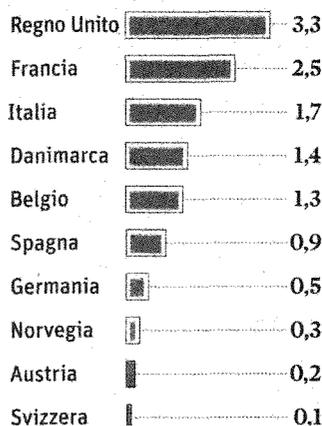
Città	Ibi
Barcellona	589
Madrid	429
San Sebastián	363
Bilbao	292
Valencia	225

Fonte: Erosi Consumer, giugno 2010

Numeri e criteri in campo

IL PESO SUL PIL

Le statistiche sul rapporto tra **tutte le imposte sugli immobili** e il Pil sono di fonte Ocse, relative al 2011 per tutti i Paesi, tranne che per l'Italia dove l'anno di riferimento è il 2012 e la percentuale è una stima Eures sulla base dell'e più recenti proiezioni sugli introiti del dipartimento delle Finanze e dell'(ex) agenzia del Territorio



CHI PAGA DI PIÙ

Nei 5 indici è pari a 100 il Paese con prelievo più elevato, gli altri hanno un valore proporzionale a esso. Gli indici delle patrimoniali e sui costi di compravendita sono fonte Ocse. Quelli sui guadagni da rivendita (in % al capital gain) e sui canoni (imposte su canone annuo di 18mila €) sono fonte Global Property. L'indice sintetico è una media ponderata elaborata da Eures

Paese	Imposte di proprietà	Costi transazione	Imposte plusvalenze da rivendita	Imposte sui canoni di locazione	Media base 100
Francia	72,6	95,7	100,0	20,6	100,0
Italia	51,3	81,2	60,1	41,2	80,9
Regno Unito	100,0	28,8	84,1	2,8	74,7
Svizzera	2,5	n.d.	n.d.	100,0	70,9
Belgio	36,1	100,0	49,5	19,0	70,8
Spagna	25,9	74,4	54,1	49,4	70,5
Norvegia	9,9	30,0	84,1	55,3	62,1
Austria	7,0	54,6	N.d.	69,9	60,7
Portogallo	17,8	67,7	45,0	29,2	55,3
Danimarca	40,4	15,0	96,1	7,6	55,0
Irlanda	25,6	46,1	60,1	20,7	52,8
Grecia	2,4	94,7	30,0	5,7	46,0
Germania	13,3	53,0	N.d.	32,6	45,6

Fonte: Rapporto dicembre 2012 del Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (Arpe-Federproprietà, Confappi e Uppi)

Confronto tra i diversi tipi di tassazione sull'abitazione in cinque grandi Paesi europei: qual è la base imponibile, come si applicano le imposte e da chi vengono pagate

ITALIA



IMU

- Per le residenze è calcolato sulla rendita catastale rilevata nel 1982 moltiplicata per 168
- L'imponibile va moltiplicato per aliquote determinate dai Comuni. Per l'abitazione principale variano dallo 0,2 al 0,6% (con detrazione di 200 euro), per gli altri immobili dal 0,46 al 1,06%

FRANCIA



TAXE D'HABITATION

- Si parte dai valori locativi calcolati nel 1970 attualizzati con coefficienti moltiplicatori annuali
- Nel calcolo della taxe d'habitation rientrano, con formule complesse, vari fattori: il valore imponibile, il reddito familiare, i componenti del nucleo, le aliquote locali e se si tratti di abitazione principale o secondaria. La taxe foncière ha un'applicazione più facile basata sul 50% del valore catastale

GERMANIA



GRUNDSTEUER

- Il valore catastale è basato su rendite del 1935, a cui si applicano dei moltiplicatori statali (0,26% case unifamiliari fino a 38.347 euro di valore e 0,35% oltre 38.347 euro di valore e tutti gli altri fabbricati; 0,31% case bifamiliari). In genere alla fine del calcolo è pari al 10-20% di quello reale
- Il valore desunto va moltiplicato per parametri percentuali determinati localmente, variabili da 280% a 810% (a Berlino)

REGNO UNITO



COUNCIL TAX

- È basata su 8 diverse fasce di valore della proprietà (valuation bands, dalla A alla H), stimate ai prezzi di mercato del 1991 e variabili a seconda di sia in Inghilterra, Galles o Scozia
- Per metà la tassa è calcolata con aliquote progressive proporzionali al valore (formale) dell'immobile. Per l'altra metà è in base al numero di persone del nucleo: tante più sono, tanto più hanno un uso intenso dei servizi

SPAGNA



IBI

- Il valore catastale, è di gran lunga inferiore a quello di mercato e raramente raggiunge la metà. È stato rivalutato in tempi diversi localmente: dove è stato rivalutato dopo il 1997, ed è quindi più elevato, si applicano dei coefficienti riduttivi
- Le oscillazioni delle aliquote sono elevate localmente, dall'1 al 10 per mille, e dipendono anche dall'aggiornamento o meno del valore catastale

02 CHI PAGA E PRINCIPALI RIDUZIONI



- È sempre il proprietario o chi ha diritti reali (usufrutto uso diritto di abitazione) a versare l'Imu
- Senz'altro le principali agevolazioni sono previste per l'abitazione principale e le sue pertinenze che godono di aliquote ridotte e di una detrazione minima di 200 euro

- Chi abita l'immobile (proprietario o inquilino) paga la taxe d'habitation. La tax e foncière la paga chi ha diritti reali su di esso
- Contano soprattutto reddito e aliquote locali; scarsa la differenza tra prima e seconda casa. Esenti da taxe foncière per due anni le nuove costruzioni. Riduzioni o esenzioni per 5 anni per chi installa fonti rinnovabili

- Paga chi ha diritti reali sull'immobile ma è comune che il proprietario la addebiti all'inquilino in locazione
- L'imposta è deducibile dai redditi delle attività professionali. Nessuna riduzione di rilievo, a parte l'esenzione degli immobili residenziali pubblici e le riduzioni per quelli di valore storico-artistico

- La Council tax è versata da chi abita l'immobile, non importa se proprietario o inquilino in locazione
- Le esenzioni riguardano un numero limitato di situazioni (proprietà vuote per motivi predeterminati dalla legge, case occupate solo da studenti, disabili, e così via)

- Paga chi ha diritti reali sull'immobile ma è comune che il proprietario la addebiti all'inquilino
- Si ha una detrazione in funzione al numero dei figli componenti il nucleo familiare (fino al 90% dell'imposta). A seconda delle città sono previsti "sconti" per chi usa fonti rinnovabili (dal 15 al 50% imposta)