

RAPPORTO OSSERVATORIO UIL SERVIZIO POLITICHE TERRITORIALI

“GLI IMMOBILI E L’IMU: TUTTI I NUMERI”

TUTTI I NUMERI DELL’IMU

IMU TOTALE

I versamenti IMU totali ammontano a circa **23,7 miliardi** di euro, di cui **9,9 miliardi** di acconto e **13,8 miliardi** di saldo.

Hanno versato l’imposta complessivamente **25,8 milioni** di contribuenti.

Per quanto riguarda gli altri immobili l’IMU vale **19,7 miliardi** di euro, di cui **12,2 miliardi** di euro di competenza comunale e **7,5 miliardi** di competenza statale, con una media di **386 euro** per contribuente.

IMU PRIMA CASA

Immobili adibiti ad abitazione principale **20.300.000** di cui: **14,4 milioni** abitazione principale esclusiva e **5,9 milioni** ad uso promiscuo (abitazione e studi professionali ecc.). Contribuenti che hanno versato l’IMU sulla prima casa **17.926.000** (l’**88%** del totale), quindi il **12%** dei contribuenti è già esente (figli a carico, aliquote ridotte, aumento detrazioni ecc.).

Gettito medio per contribuente **225 euro**.

L’**85,1%** dei contribuenti (15,2 milioni) paga un IMU entro i **400 euro**;

l’**8,1%** dei contribuenti (1,5 milioni), paga un IMU tra i **400** e i **600 euro**;

il **6,8%** dei contribuenti (1,2 milioni), paga un IMU oltre i **600 euro**.

Incasso IMU prima casa **4,029 Miliardi** di euro, che proviene per il **53,7%** dai contribuenti che pagano fino a **400 euro** medi l’anno; per il **9,8%** dai contribuenti che pagano in IMU tra i **400** e i **500 euro**; il **7,5%** dai contribuenti che pagano un IMU tra i **500** e i **600 euro**; per il **29%** dai contribuenti che pagano in IMU sopra i **600 euro**.

Ad aliquota standard, cioè al netto delle manovre comunali, il gettito IMU sull’abitazione principale sarebbe stato di circa **3,4 miliardi**, i **600 milioni** in più sono frutto della variazione in alto delle aliquote da parte dei Comuni.

Infatti il **31,2%** dei Comuni (**2.525** Comuni), ha aumentato le aliquote per la prima casa, tra cui **41 Città** capoluogo di provincia.

PROPRIETARI DI PRIMA CASA: PER FASCE DI REDDITO E GETTITO MEDIO IMU

L’analisi

Il **25,4%** dei proprietari di prima casa è ubicato nella fascia di reddito sotto ai **10 mila** euro (**5,2 milioni** di proprietari); il **46,3%** (nella fascia reddituale che va da **10 mila a 26 mila** euro (**9,4 milioni** di proprietari); il **22,7%** nella fascia di reddito da **26 mila ai 55 mila** euro (**4,6 milioni** di proprietari); il **2,6%** nella fascia reddituale da **55 mila ai 75 mila** euro (**528 mila** proprietari); il **3%** dichiara un reddito oltre i **75 mila** euro.

Mentre l’andamento dell’importo medio dell’IMU evidenzia un andamento crescente con il crescere del reddito.

Infatti chi dichiara fino a **10 mila** euro ha versato mediamente un importo di **147 euro**; nella fascia superiore (**10 - 26 mila** euro), un importo medio di **163 euro**; nella fascia intermedia (**26 - 55 mila** euro), un importo di **296 euro**; dai **55 mila ai 75 mila** euro un importo di **576 euro** e chi dichiara oltre **75 mila** euro un importo di **983 euro**.

PROPRIETARI DI PRIMA CASA: PER FASCE DI REDDITO E GETTITO MEDIO IMU

La tabella

Classi di reddito	Numero proprietari	Incidenza percentuale sul totale dei proprietari	Gettito medio Imu per fasce di reddito
Fino a 10 mila euro	5.161.148	25,4	147
Da 10 mila a 26 mila	9.407.920	46,3	163
Da 26 mila a 55 mila	4.612.522	22,7	296
Da 55 mila a 75 mila	528.307	2,6	576
Oltre 75 mila	609.585	3,0	983
Totale	20.319.482	100	225

Elaborazione Osservatorio UIL Servizio Politiche Territoriali su dati Agenzia del Territorio e Ministero Economia

IMMOBILI ADIBITI A PRIMA CASA: NUMERO E CLASSE CATASTALE

L'analisi

La **categoria A**, che riguarda le abitazioni, si suddivide in classi: A/1 Abitazioni di tipo signorile; A/2 Abitazioni di tipo civile; A/3 Abitazioni di tipo economico; A/4 Abitazioni di tipo popolare; A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare; A/6 Abitazioni di tipo rurale; A/7 Abitazioni in villini; A/8 Abitazioni in ville; A/9 castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici; A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Su **20 milioni** di immobili adibiti a prima casa, il **70,7%** sono classificati come abitazioni civili ed economiche (**14,3 milioni** di case), il **20,1%** popolari ed ultrapopolari (**4 milioni** di case), il **2,3%** sono abitazioni di tipo rurale (**475 mila**), lo **0,1%** sono abitazioni tipiche dei luoghi (**11 mila**), mentre il **6,8%** (**1,4 milioni**) sono le cosiddette abitazioni di lusso (villini, abitazioni signorili, castelli e ville).

IMMOBILI ADIBITI A PRIMA CASA: NUMERO E CLASSE CATASTALE

La tabella

Classe catastali	Numero abitazioni prima casa	Incidenza percentuale delle categorie catastali sul totale
A/1	21.976	0,1
A/2	7.038.940	34,6
A/3	7.331.174	36,1
A/4	3.454.572	17,0
A/5	629.689	3,1
A/6	475.586	2,3
A/7	1.333.372	6,5
A/8	21.278	0,1
A/9	1.531	0,1
A/11	11.364	0,1
Totale	20.319.482	100

Elaborazione Osservatorio UIL Servizio Politiche Territoriali su dati Agenzia del Territorio

GETTITO IMU NEL 2012: GETTITO ASSOLUTO, GETTITO MEDIO PER CATEGORIA CATASTALE

L'analisi

Il **50,5%** del gettito **IMU** nel 2012 (**11,9 miliardi** di euro), proviene dagli immobili adibiti ad abitazione, comprese le pertinenze, di cui il **17%** dalla prima casa (**4 miliardi** di euro) e **7,9 miliardi** di euro dalle abitazioni secondarie (locate, a disposizione).

Il **20,2%** (**4,8 miliardi** di euro) proviene dai fabbricati ad uso produttivo (categoria D); il **10,9%** (**2,6 miliardi** di euro), proviene da immobili quali gli uffici pubblici, laboratori artigiani ecc; il **6,5%** (**1,5 miliardi** di euro), proviene dai negozi e botteghe (categoria C/1); il **4,6%** (**1,1 miliardi** di euro) dagli uffici privati (categoria A/10); il **4,3%** (**1 miliardo** di euro), dalle aree fabbricabili; il **2,6%** dai terreni agricoli (**628 milioni** di euro); lo **0,3%** dai fabbricati rurali (**64 milioni** di euro).

GETTITO IMU NEL 2012: GETTITO ASSOLUTO, GETTITO MEDIO PER CATEGORIA CATASTALE La tabella

Tipologia di immobili (Categoria catastale)	Gettito in valori assoluti	Gettito medio per immobile	Incidenza percentuale del gettito IMU
Abitazione adibita a prima casa e pertinenza	4.029.181.000	225	17,0
Abitazioni secondarie e pertinenze	7.956.042.000	818	33,5
Negozi e botteghe	1.540.597.000	822	6,5
Uffici e studi privati	1.087.174.000	1.670	4,6
Terreni agricoli	628.000.000	209	2,6
Aree fabbricabili	1.027.317.000	680	4,3
Fabbricati rurali	64.000.000	217	0,3
Fabbricati ad uso produttivo	4.802.789.000	4.498	20,2
Altro uso	2.592.161.000	2.627	10,9
Totale/Media	23.727.261.000	1.238	100

Elaborazione Osservatorio UIL Servizio Politiche Territoriali su dati Agenzia del Territorio e Ministero Economia

GLI IMMOBILI IN ITALIA: NUMERO, CATEGORIA, RENDITA CATASTALE, IMPONIBILE IMU

L'analisi

Sono oltre **60 milioni** gli immobili in Italia, di cui oltre **33 milioni** sono abitazioni (il **55,6%** del totale), di cui oltre **20 milioni** sono adibite a prime case ed oltre **13 milioni** sono abitazioni adibite ad altri usi (locate, comodato, a disposizione).

Le pertinenze delle abitazioni (garage, cantine, posti auto), sono quasi **22 milioni** (il **36,5%** del totale degli immobili).

Pertanto il patrimonio abitativo totale (appartamenti e pertinenze), rappresenta il **92,1%** del totale degli immobili in Italia.

I negozi e le botteghe sono oltre **1,9 milioni** e rappresentano il **3,2%** del totale; gli uffici privati sono oltre **636 mila** e rappresentano l'**1,1%** del totale; i fabbricati ad uso produttivo sono quasi **1,2 milioni** e rappresentano il **2%** del totale, mentre altri fabbricati (uffici pubblici, sotterranei), sono oltre **986 mila** e rappresentano l'**1,6%** del totale.

La rendita catastale ammonta a **34,4 miliardi** di euro, mentre la base imponibile ai fini IMU è di oltre **4 mila miliardi di euro**, mentre il valore medio delle rendite catastali per le abitazioni è di **1.045 euro**, che diventano oltre **175 mila** di imponibile ai fini IMU.

Attualmente, stando ai valori OMI (Osservatorio dei valori di Mercato degli Immobili dell'Agenzia del territorio), questi valori sono 3 volte inferiori ai valori di mercato.

In base al valore e ai moltiplicatori delle rendite, il patrimonio abitativo (appartamenti e pertinenze), rappresenta il **51,1%** del totale dell'imponibile IMU, con una base imponibile di

oltre **3 miliardi** di euro, inferiore del **116,6%** del prezzo di mercato che è di **6,5 mila miliardi** di euro.

I negozi rappresentano con **187 miliardi** di euro il **4,4%** del totale dell'imponibile IMU; gli uffici privati con **121 miliardi** di euro rappresentano il **2,8%** del totale; i fabbricati ad uso produttivo con **606 miliardi** di euro e rappresentano il **14,3%** del totale; altri immobili con **315 miliardi** di euro e rappresentano il **7,4%** del totale.

Mentre l'imponibile medio ai fini IMU è di **85 mila** euro per le abitazioni principali e **71 mila** euro per gli immobili secondari; i fabbricati ad uso produttivo hanno un imponibile medio di **515 mila** euro; i negozi e le botteghe **96 mila** euro; uffici privati **190 mila** euro.

GLI IMMOBILI IN ITALIA: NUMERO, CATEGORIA, RENDITA CATASTALE, IMPONIBILE IMU

La tabella

Tipologia di immobili	numero	Incidenza percentuale del numero di immobili	Rendita catastale	Rendita media catastale (da rivalutare ai fini IMU)	Imponibile ai fini IMU valore assoluto	Incidenza percentuale dell'imponibile IMU	Imponibile medio ai fini IMU
Abitazione prima casa	20.319.482	33,7	10.318.314.928	507,80	1.733.440.000.000	40,8	85.309
Abitazioni secondarie	13.178.246	21,9	5.578.994.255	423,35	937.280.000.000	22,0	71.123
Totale abitazioni	33.497.728	55,6	15.897.309.183	474,50	2.670.720.000.000	42,8	79.712
Pertinenze abitazioni	21.976.867	36,5	2.099.374.221	95,53	352.640.000.000	8,3	16.046
Negozi e botteghe	1.941.458	3,2	3.239.319.766	1.668,50	187.110.000.000	4,4	96.376
Uffici e studi privati	636.471	1,1	1.441.619.696	2.265,00	121.120.000.000	2,8	190.299
Fabbricati ad uso produttivo	1.178.276	2,0	9.627.963.359	8.171,20	606.540.000.000	14,3	514.769
Altro uso	986.670	1,6	2.142.748.935	2.171,70	315.567.000.000	7,4	319.830
totale	60.217.470	100	34.448.335.160	572,10	4.253.697.000.000	100	70.639

Elaborazione Osservatorio UIL Servizio Politiche Territoriali su dati Agenzia del Territorio e Ministero Economia

IL CALCOLO IMU E CATEGORIE CATASTALI

La base imponibile dell'imu si determina partendo dalla rendita catastale, che per le abitazioni è determinata in base ai vani e per gli altri immobili in base ai mq. Ogni immobile, indipendentemente dalla sua destinazione, ha una rendita fiscale attribuita dal Catasto.

La base imponibile dell'IMU avviene in due operazioni:

1. Rivalutare la rendita catastale del 5% - Per esempio se la rendita dell'immobile è 100 euro bisogna adeguarla a 105 euro;
2. Moltiplicare la rendita rivalutata per un coefficiente (moltiplicatore) che varia a seconda della tipologia di immobile identificata dalla categoria catastale:

- per **160** la categoria **A, C/2, C/6, C/7** (esclusi A/10): Abitazioni private, magazzini, garage, posti auto;
- per **80** la categoria **A/10**: uffici e studi privati;

- per **60**, nel 2012 e **65** nel 2013, la categoria **D**: opifici, immobili industriali, commerciali, teatri, grandi strutture sportive, banche, ospedali, alberghi, case di cura private, fabbricati agricoli, scuole private, posti barca;
- per **55** la categoria **C/1**: I locali adibiti a negozi e botteghe;
- per **140** la categoria **B, C/3, C/4, C/5**: laboratori artigiani, fabbricati per esercizio sportivo senza fine di lucro, collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme, uffici pubblici; Scuole, laboratori scientifici, magazzini sotterranei;
- Per quanto riguarda i **terreni agricoli** la base imponibile è il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1 Gennaio dell'anno di imposta, rivalutato del 15% e moltiplicato per **130** per i "rentier" (solo possesso terreni agricoli), mentre per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionale iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è di **110**.

LA FISCALITA' IMMOBILIARE IN ITALIA

Nel nostro Paese le imposte che gravano sugli immobili si possono suddividere in 4 macro categorie:

1. le imposte di natura reddituale (IRPEF e IRES);
2. le imposte di natura patrimoniale e di possesso (IMU, TARSU/TIA/TARES, Imposta di scopo);
3. imposte di trasferimento (IVA, imposte di registro, imposte ipotecarie e catastali, successioni e donazioni);
4. imposte sulle locazioni (cedolare secca, imposte di registro e bolli sui contratti di locazione).

Negli ultimi anni la tassazione sugli immobili è stata oggetto di un profondo restyling, dapprima con l'attuazione del federalismo municipale (Dlgs 23/2011), in cui si sancisce che è devoluta ai Comuni la fiscalità immobiliare, poi successivamente con le varie manovre economiche che si sono succedute ed in particolare:

- viene istituita e anticipata al 2012 l'Imposta Municipale Unica (IMU);
- viene istituita dal 2013 la Tassa Rifiuti e Servizi (TARES);
- viene devoluto il gettito dell'IRPEF in relazione ai redditi fondiari;
- sono devoluti ai Comuni nella misura del 30%: il gettito derivante imposta di registro ed imposta di bollo sugli affitti; imposta ipotecaria e catastale; tributi speciali catastali; tasse ipotecarie;
- è devoluto ai Comuni: il gettito derivante dalla introduzione della cedolare secca sugli affitti, nella misura del 21,7% per l'anno 2011 e del 21,6% a partire dal 2012;
- è assicurato ai Comuni il maggior gettito derivante dall'accatastamento degli immobili non dichiarati al catasto.

In totale, nel 2012, il gettito sugli immobili è di **52,3 miliardi** di euro, in aumento del **33,3%** rispetto al 2011, per effetto soprattutto dell'IMU che pesa per il 45,3% sull'intero gettito.

In totale le imposte immobiliari che oggi confluiscono direttamente nelle casse comunali ammontano a oltre **28,2 miliardi** di euro, che incidono per il **53,9%** sul totale del gettito immobiliare.

In particolare dalla compartecipazione alle imposte statali (cedolare secca, imposte di registro, ipotecarie ecc.), il gettito di competenza comunale è di **1,8 miliardi** di euro; per l'IMU nel 2013, a parità di aliquote il gettito esclusivo del Comuni sarà di **18,9 miliardi** di euro; mentre per la TARSU/TIA/TARES il gettito nel 2012 è di oltre **7,5 miliardi** di euro.

Pertanto quando si parla di tassazione degli immobili, essa non può essere vista nell'ambito complessivo della riforma fiscale e, soprattutto, dell'attuazione del federalismo fiscale, per il forte impatto che essa ha sulla finanza dei Comuni.

LA FISCALITA' IMMOBILIARE IN ITALIA

TIPOLOGIA DI IMPOSTE	Anno 2010	Anno 2011	Anno 2012
Irpef	8.770.000.000	7.540.000.000	6.000.000.000
Ires	640.000.000	640.000.000	640.000.000
TOTALE IMPOSTE DI NATURA REDDITUALE	9.410.000.000	8.180.000.000	6.640.000.000
Imu/Ici	9.200.000.000	9.200.000.000	23.727.000.000
Tarsu/Tia/Tares	5.964.000.000	6.984.000.000	7.508.000.000
Imposta di scopo	3.802.000	3.747.934	6.000.000
IMPOSTE DI NATURA PATRIMONIALE E DI POSSESSO	15.167.802.000	16.187.747.934	31.244.000.000
Iva	7.980.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Registro e bollo	2.880.000.000	2.700.000.000	2.520.000.000
Ipotecaria e catastale	1.780.000.000	1.700.000.000	1.630.000.000
Successioni e donazioni	470.000.000	490.000.000	520.000.000
TOTALE IMPOSTE SUI TRASFERIMENTI	13.110.000.000	12.890.000.000	12.670.000.000
Registro e bollo sulle locazioni	1.200.000.000	1.090.000.000	800.000.000
Cedolare secca	0	875.000.000	970.000.000
TOTALE IMPOSTE SULLE LOCAZIONI	1.200.000.000	1.965.000.000	1.770.000.000
TOTALE	38.887.802.000	39.222.747.934	52.315.600.000

Elaborazione UIL Servizio Politiche Territoriali