



R.ETE.
IMPRES E ITALIA

INDAGINE CONOSCITIVA SULLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ITALIA

APPENDICE

ROMA, 6 GIUGNO 2013





RETE.
IMPRESE ITALIA

APPENDICE

La tassazione degli immobili nei principali Paesi dell'Unione europea e negli Stati Uniti d'America: un'analisi comparativa.

Di seguito si illustrano, brevemente, le forme di prelievo sul patrimonio immobiliare adottate nei principali Paesi dell'Unione europea e negli Stati Uniti d'America.

La tassazione immobiliare in Germania

In Germania la tassazione immobiliare, "Grundsteuer", si articola in due forme specifiche.

Esiste una "Grundsteuer A", ricadente sugli immobili rurali (foreste, terreni, eccetera), ed una sugli altri immobili, compresi quelli strumentali all'esercizio dell'impresa, "Grundsteuer B".

I Comuni fissano le aliquote, applicate ad un valore catastale obsoleto, nell'ambito di intervalli differenziati a seconda dell'appartenenza ai "Lander" storici della Germania Federale od ai nuovi "Lander" costituiti dopo l'unificazione.

Anche il moltiplicatore per la determinazione del valore imponibile viene stabilito dai Comuni. Pertanto, l'imposizione immobiliare tedesca varia molto a seconda dei singoli "Lander".

Le aliquote variano in ogni Comune a seconda dell'utilizzo del bene. La tassa di proprietà è molto differente da città a città (la forbice varia tra



R.ETE.
I M P R E S E I T A L I A

150 euro e 300 euro per appartamento), mentre gli oneri urbanistici vanno da 0,75 euro a 1,5 euro per metro quadro.

Oltre all'imposta fondiaria, è prevista una tassa sui redditi da locazione, che varia in rapporto ad un'aliquota marginale del contribuente, ma è ammessa la deduzione analitica sulle spese effettivamente sostenute.

La tassazione immobiliare in Francia

In Francia l'imposizione immobiliare si articola in tre categorie:

la "Taxe foncière", sul possesso di terreni e fabbricati, applicata a tutti gli immobili calcolata sul valore catastale e variabile a seconda del luogo, della variabile prima casa o meno, e con forti sgravi a favore dei redditi più bassi. Tale tassa deve essere pagata dal proprietario dell'immobile, occupante o meno, l'abitazione;

viene applicata, inoltre, la "Taxe d'habitation" a carico di chi abita l'immobile (proprietario, locatore od occupante a titolo gratuito), versata allo Stato e poi girata, interamente, ai Comuni. Pertanto, nel caso in cui il proprietario viva nella propria abitazione, dovrà pagare la "Tax d'habitation", oltre alla "Taxe foncière". In pratica la "Taxe d'habitation" verrà pagata da chiunque abbia il diritto di occupazione del bene e se il medesimo bene sia abitabile ed arredato;

gli immobili costituiscono, infine, la base imponibile dell'"Impot de solidarité sur la fortune", imposta statale che si applica al valore di mercato del patrimonio mobiliare ed immobiliare complessivamente



R.ETE.
IMPRES E ITALIA

superiore a 800.000 euro, con aliquota progressiva compresa tra lo 0,55% e l'1,8%. Al valore imponibile della casa di abitazione si applica una riduzione del 30%.

Le imposte sul reddito da locazione hanno aliquote progressive tra il 5% ed il 45%. La tassazione sulla seconda casa in affitto è molto elevata rispetto all'imposta sul reddito, in virtù della forte progressività del sistema impositivo francese.

La tassazione immobiliare in Gran Bretagna

Nel Regno Unito la tassazione sugli immobili avviene attraverso la "Council Tax", un sistema di tassazione che dipende dalle amministrazioni locali e che si basa su due ordini essenziali di fattori:

il primo è il valore catastale dell'immobile;

il secondo è correlato ai servizi pubblici essenziali presenti nella zona dell'immobile soggetto a tassazione.

La "Council Tax" - letteralmente "imposta municipale" - non è un'imposta patrimoniale, in quanto il pagamento è dovuto da parte di chiunque, a qualunque titolo detenga un immobile, a prescindere dal fatto che ne sia o meno proprietario. L'imposta è correlata alla fruizione dei servizi locali, tra i quali la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti e l'ammontare è stabilito in base a parametri decisi a livello nazionale ed articolati dalle amministrazioni locali, che determinano a quale classe appartiene ciascun immobile e la relativa spesa da sostenere.



R.ETE.
IMPRESE ITALIA

La tassa è su base annua, e può essere pagata in rate mensili.

Vi sono, poi, diverse cause di riduzione o di esenzione dal pagamento (single, studenti full time, persone con reddito basso, eccetera). Non vengono, invece, disciplinati in modo specifico gli immobili cosiddetti “di lusso”, cioè quelli con caratteristiche di particolare pregio.

La tassazione immobiliare in Spagna

In Spagna si applica un’imposta sui beni immobili, “Impuesto sobre Bienes Inmuebles”, che incide sugli immobili commerciali e residenziali di proprietari residenti e non residenti e che varia a seconda del Comune. L’aliquota d’imposta è intorno allo 0,5% del valore catastale per le proprietà urbane ed allo 0,3% per le proprietà agricole. Inoltre, per le unità immobiliari di valore superiore ai 700.000 euro, è stata reintrodotta di recente una tassa patrimoniale.

Anche in Spagna è prevista un’imposta sui redditi da locazione ad aliquota marginale, con possibilità di dedurre le spese sostenute. Se l’abitazione è affittata a giovani tra i 18 ed i 35 anni, il locatore beneficia di un’esenzione integrale delle imposte sul reddito.



R.ETE.
IMPRESE ITALIA

La tassazione immobiliare negli Stati Uniti d'America

Il prelievo fiscale sulla casa non è prerogativa solo europea. La “property tax” applicata negli Stati Uniti può essere imposta su beni immobili o beni personali. L'imposta è dovuta dal momento dell'acquisizione del bene ed è quasi sempre calcolata sulla base del valore di mercato dello stesso. I valori sono determinati da funzionari locali, e possono essere contestati dai proprietari.

La tassa è attribuita ai comuni ed è amministrata dai medesimi, anche se con le limitazioni che gli Stati federali possono imporre.

L'imposta costituisce un'entrata decisamente rilevante, raggiungendo un ammontare compreso tra il 3% ed il 4% del PIL.