



COMMISSIONI CONGIUNTE 5ª SENATO E V CAMERA

**Audizione di Confedilizia
in relazione al Documento di Economia e Finanza per il 2015**

Roma, 20 aprile 2015



Nel Documento di Economia e Finanza per il 2015 si legge che la politica di bilancio del Governo è volta a “sostenere la ripresa economica, in primo luogo evitando qualsiasi aumento del prelievo fiscale”.

Per quanto riguarda il settore immobiliare, tale obiettivo – che, peraltro, non è sotto il totale controllo del Governo, posto che la tassazione da parte dei Comuni, in autonomia, registra ancora margini di aumento – non costituisce un elemento di conforto, bensì di ulteriore preoccupazione.

Con il 2015, la proprietà immobiliare si troverà, per il quarto anno consecutivo, a subire un livello di imposizione tributaria insostenibile. Un livello senza precedenti e tale da rendere **urgente un’inversione di tendenza attraverso una riduzione del carico fiscale**.

Ad aumentare vertiginosamente a partire dal 2012, come noto, è stata una specifica componente della tassazione sugli immobili, quella di natura patrimoniale. Quella – giova ricordarlo – che colpisce gli immobili al di là di qualsiasi reddito dagli stessi prodotto. E che si aggiunge – anche questo è bene rammentarlo – ad altre forme di imposizione, come quella sui redditi e quella sui trasferimenti.

I dati principali

- Nel **2014**, il gettito di **IMU e TASI** (imposte entrambe sostanzialmente patrimoniali, nonostante la seconda venga nominalmente qualificata come tributo sui servizi) è stato di circa **25 miliardi di euro**.
- Fino al **2011**, il gettito dell’**ICI** era stato di circa **9 miliardi di euro**.
- Le imposte locali sugli immobili si sono **quasi triplicate** rispetto al 2011.
- Fra il 2012 e il 2014, la proprietà immobiliare ha versato complessivamente circa **69 miliardi di euro** di imposte di natura patrimoniale (oltre a quelle sul reddito e sui trasferimenti).
- Dal 2012, i proprietari versano ai Comuni **15/16 miliardi di euro in più ogni anno**.
- Il carico fiscale sugli immobili del 2014, dato da IMU e TASI, è stato di **oltre 1 miliardo superiore** rispetto a quello dell’IMU 2012.



LE IMPOSTE LOCALI SUGLI IMMOBILI DAL 2011 AL 2014

2011 <i>e anni precedenti</i>	2012	2013	2014
9,2 miliardi <i>(ICI)</i>	23,8 miliardi <i>(IMU)</i>	20,4 miliardi <i>(IMU e MINI-IMU)</i>	25 miliardi <i>(IMU e TASI)</i>

È necessario partire da questi dati – e da quelli, altrettanto significativi, relativi ad **esempi di tassazione in capo a singoli proprietari** (di seguito riportati) – per effettuare qualsiasi valutazione dell’attuale situazione del comparto immobiliare e per ipotizzare i possibili scenari futuri, anche in vista della futura **“local tax”**.

La necessità di ridurre la tassazione sugli immobili non è dovuta solo ad un’**esigenza di equità**. I riflessi che il carico fiscale genera sul settore immobiliare e sull’intera economia sono stati a lungo sottovalutati da molti. La miope e acritica ripetizione di modelli teorici sconfessati dai fatti – modelli secondo i quali le imposte ricorrenti sugli immobili risulterebbero meno “distorsive” per la crescita economica – ha impedito per molto tempo di far emergere ciò che gli operatori economici (del settore immobiliare, ma anche delle decine e decine di comparti che all’immobiliare sono collegati) avevano sperimentato sulla propria pelle sin dall’inizio dell’offensiva fiscale di fine 2011. E cioè che gravare gli immobili – in modo repentino, marcato e, ormai, prolungato – di un carico di tasse come quello abbattutosi in Italia negli ultimi anni, produce **conseguenze negative a catena**, con **riflessi** evidenti e innegabili **sulla crescita** del Paese:

- *crollo delle compravendite*
- *caduta dei prezzi, in Italia in controtendenza agli altri Paesi Ue*
- *diminuzione degli interventi sulle singole unità immobiliari per ristrutturazione e arredamento*
- *fallimento di innumerevoli piccole imprese del settore*
- *perdita di centinaia di migliaia di posti di lavoro in edilizia*
- *crisi delle locazioni e progressiva riduzione della relativa offerta, con gli immaginabili risvolti sociali (per le locazioni abitative) ed economici (per le locazioni non abitative)*



- *caduta dei consumi generata dalla perdita di valore degli immobili (stimata in circa 2.000 miliardi) e dall'effetto che tale riduzione ha prodotto su milioni di proprietari ai quali è venuta improvvisamente a mancare quella sorta di copertura assicurativa che da sempre ha rappresentato, per ciascuno di loro, la consapevolezza di poter contare su un bene che mai prima si era svalutato.*

È dal Fisco che bisogna ripartire per dare vita ad una grande **“operazione fiducia”** per il settore immobiliare. Solo attraverso un segnale concreto, tangibile – e, soprattutto, percepibile dalla **proprietà diffusa** – nel senso di una **riduzione della morsa fiscale sugli immobili**, si potrà sperare nell’attivazione di un circolo virtuoso, capace di diffondere un ottimismo “contagioso”, che non mancherebbe di riflettersi sui grandi numeri della nostra economia. E per farlo, non ci si può di certo limitare ad operazioni di riordino ed accorpamento delle attuali imposte locali. Bisogna fare molto di più: avere coraggio e capacità di innovare. Occorre abbandonare la pigra (e ingiusta) tassazione su base patrimoniale/catastale e creare un sistema che preveda la **tassazione degli immobili esclusivamente per il reddito che essi producono e per i servizi – certi, verificabili, quantificabili – che ricevono**, a beneficio sia dei loro proprietari sia dei loro utilizzatori. Con effetti positivi – in termini di efficienza e riduzione della spesa pubblica – per l’intera collettività.

La nuova “local tax”

In relazione alla riforma della tassazione locale immobiliare, l’obiettivo enunciato nel Documento di Economia e Finanza per il 2015 è quello di “razionalizzare e semplificare la tassazione locale sugli immobili dando stabilità a un settore della tassazione interessato da numerose riforme negli ultimi anni”. Ciò, da un lato attraverso l’unificazione di IMU e TASI e, dall’altro, attraverso “la possibile introduzione di un tributo/canone che sostituisca l’insieme delle imposte locali minori esistenti”. Il DEF sottolinea, inoltre, che nel corso del 2015 saranno realizzati “progressi significativi” nell’attuazione della legge delega sul federalismo fiscale n. 42/2009 nella parte in cui mirava ad eliminare i trasferimenti statali basati sul criterio della spesa storica e ad assegnare le risorse agli Enti locali, almeno in parte, attraverso il criterio dei fabbisogni *standard* e delle capacità fiscali.



Fermo restando l'impegno a semplificare la tassazione locale – da considerarsi dovuto, posto che quanto verificatosi negli ultimi tre anni in termini di disagi per i cittadini non ha eguali in alcun Paese civile (oltre ad aver costituito aperta violazione dello “Statuto dei diritti del contribuente” di cui alla legge n. 212/2000) – e confidando in positivi effetti dell'applicazione del criterio dei fabbisogni *standard*, deve rilevarsi, oltre a quanto detto in termini di urgente necessità di riduzione del carico fiscale sugli immobili, che le (scarne) anticipazioni sul nuovo tributo locale sostitutivo di IMU e TASI non sono affatto confortanti. In esse, infatti, non si intravede alcun significativo passo avanti verso l'affermazione di quel **principio del beneficio** – vale a dire la remunerazione degli Enti locali, e la tassazione dei cittadini, in funzione della quantità e della qualità dei servizi erogati – che, da ultimo, la Banca d'Italia (Relazione annuale 2014) ricordava essere il principio cardine al quale dovrebbe ispirarsi la fiscalità comunale immobiliare e che anche la citata legge delega sul federalismo fiscale perseguiva, in termini di “correlazione tra prelievo fiscale e beneficio connesso alle funzioni esercitate sul territorio in modo da favorire la corrispondenza tra responsabilità finanziaria e amministrativa” (art. 2, L. n. 42/2009). E sarebbe paradossale se l'accorpamento di IMU e TASI in un unico tributo fosse l'occasione per espungere dal nostro ordinamento anche quel primissimo – ma del tutto insufficiente, e di nessun effetto pratico – riferimento ai servizi contenuto nella disciplina della TASI. Tributo che – pur se di fatto identico all'IMU, in quanto fondato sulla medesima base imponibile patrimoniale/catastale – prevede l'obbligo per i Comuni di fissarne le aliquote “in conformità” con l'individuazione dei servizi indivisibili e con l'indicazione analitica, per ciascuno di tali servizi, dei relativi costi alla cui copertura la TASI è diretta.

La scelta – già attuata in molte legislazioni, ma che per l'Italia sarebbe innovativa e ambiziosa, come sopra rilevato – di abbandonare la tassazione degli immobili quali patrimoni in favore di una forma di imposizione che veda l'immobile quale fonte di un flusso di servizi in favore dell'occupante, imporrebbe naturalmente di trattare in modo uniforme tutti coloro che consumano tali servizi, siano essi proprietari o locatari (cfr. audizione Banca d'Italia in Senato, 13.6.2013).



Gli immobili in locazione

In ogni caso, la nuova “*local tax*” – a maggior ragione se mantenesse l’attuale impostazione patrimoniale/catastale – dovrebbe porre rimedio ad un grave *vulnus* provocato dall’introduzione di IMU e TASI, quello relativo alla **fortissima penalizzazione dell’affitto**. Gli esempi pubblicati all’interno del presente documento testimoniano, attraverso numeri oggettivi, come gli immobili in locazione, ad uso abitativo e non abitativo, abbiano pagato un prezzo altissimo all’aumento di imposizione dell’ultimo triennio. E’ essenziale che la nuova disciplina preveda un **limite di legge** – che potrebbe essere attuato attraverso un’equiparazione con l’abitazione principale – **alle aliquote applicabili per gli immobili locati**, eventualmente differenziando le diverse ipotesi di locazione (abitativa, “libera” e a canoni calmierati, non abitativa ecc.).

A parte ogni considerazione in termini di equità, in assenza di un limite alla tassazione locale sugli immobili in affitto, le conseguenze che si avrebbero nel giro di pochi anni – e che si manifesteranno non appena i contratti in corso andranno a scadenza – sono di portata drammatica. Nel settore abitativo, l’assenza di redditività porterà alla progressiva riduzione dell’offerta di abitazioni private in locazione, che si rivelerà particolarmente grave in un Paese – come è l’Italia – in cui la locazione è stata storicamente assicurata dalla proprietà diffusa, quella delle migliaia di persone fisiche che hanno investito i propri risparmi in un immobile.

Sono oltre 4 milioni le famiglie che vivono in locazione (la gran parte in appartamenti di privati), circa il 17% del totale, e si tratta di una quota ridotta sia rispetto a quanto richiederebbe una società equilibrata sia rispetto alle percentuali in essere nella gran parte degli altri Paesi. Perseverare in una tassazione punitiva del settore significa mettere in conto che, nel giro di pochi anni, verrà quasi del tutto a mancare una fetta essenziale dell’offerta abitativa. Non si può pensare che ciò non abbia conseguenze, considerando anche lo stato disastroso in cui versa l’edilizia pubblica.

Analogamente – nel settore non abitativo, ove non risulta applicabile la cedolare secca – come può immaginarsi che vi possa essere una persona fisica interessata ad investire in un piccolo locale commerciale quando il livello di imposizione è tale da raggiungere anche l’80% del canone di locazione (al quale vanno aggiunte le spese)? La prospettiva, anche in questo caso, è inesorabile: aumento costante del numero di negozi sfitti, progressivo decadimento del tessuto urbano, perdita di attività economiche e di posti di lavoro.

ABITAZIONE DATA IN AFFITTO

Raffronto tassazione locale 2011-2014

Contratto “libero” (4 anni + 4)

Città: Roma

Immobile A2 con rendita catastale di 1.000 euro

2011

Aliquota ICI: 7 per mille

2014

Aliquota IMU: 10,6 per mille

Aliquota TASI: 0,8 per mille

2011 ICI	2014 IMU + TASI	Variazione assoluta	Variazione percentuale
735 euro	1.889 euro	+ 1.154 euro	+ 157%

Contratto “concordato”, a canone calmierato (3 anni + 2)

Città: Roma

Immobile A2 con rendita catastale di 1.000 euro

2011

Aliquota ICI: 4,6 per mille

2014

Aliquota IMU: 10,6 per mille

Aliquota TASI: 0,8 per mille

2011 ICI	2014 IMU + TASI	Variazione assoluta	Variazione percentuale
483 euro	1.889 euro	+ 1.406 euro	+ 291%

Le tabelle illustrano l'aumento di tassazione locale che hanno subito, a partire dal 2012, gli immobili locati. Tassazione – su base puramente patrimoniale – che si aggiunge a quella che colpisce il reddito da locazione.

È sconcertante notare come dall'aggravio fiscale sugli immobili non siano stati risparmiati, in ossequio alla funzione sociale che essi tradizionalmente svolgono, neppure gli immobili dati in affitto, neanche nel caso in cui la locazione sia a canone calmierato, attraverso i cosiddetti contratti “concordati”.

Fonte: CONFEDILIZIA

IMMOBILE NON ABITATIVO DATO IN AFFITTO

Città: Roma – Aliquota IMU: 10,6 per mille – Aliquota TASI: 0,8 per mille

Caso tipo

Immobile C2 con rendita catastale di 1.000 euro

Canone annuo: 12.000 euro

Scaglione di reddito	IRPEF*	Addizionale regionale IRPEF*	Addizionale comunale IRPEF*	IMU	TASI	Imposte registro e bollo	Totale
Fino a 15.000 euro	2.622 euro (aliquota 23%)	197 euro (aliquota 1,73%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	4.946 euro
Oltre 15.000 euro e fino a 28.000 euro	3.078 euro (aliquota 27%)	197 euro (aliquota 1,73%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	5.402 euro
Oltre 28.000 euro e fino a 55.000 euro	4.332 euro (aliquota 38%)	266 euro (aliquota 2,33%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	6.725 euro
Oltre 55.000 euro e fino a 75.000 euro	4.674 euro (aliquota 41%)	266 euro (aliquota 2,33%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	7.067 euro
Oltre 75.000 euro	4.902 euro (aliquota 43%)	266 euro (aliquota 2,33%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	7.295 euro

**Imposta relativa solo all'immobile in questione*

Caso concreto

Roma, Via degli Zingari 39 – Foglio 493, Particella 261, Sub 5 e 23

Immobili C1 e C2 (negoziario e sottonegoziario), con rendite catastali pari a 2.685,58 euro e 1.142,04 euro

Canone annuo complessivo: 11.709,24 euro

Scaglione di reddito	IRPEF*	Addizionale regionale IRPEF*	Addizionale comunale IRPEF*	IMU	TASI	Imposte registro e di bollo	Totale
Oltre 75.000 euro	4.783 euro (aliquota 43%)	259 euro (aliquota 2,33%)	100 euro (aliquota 0,9%)	3.678 euro	222 euro	133 euro	9.175 euro (78,35%)

**Imposta relativa solo all'immobile in questione*

Le tabelle illustrano il peso dell'imposizione fiscale a carico dei proprietari che danno in locazione un immobile non abitativo (negoziario, ufficio ecc.). I numeri mostrano con chiarezza come le imposte, statali e locali (ben sette), raggiungano un livello tale da erodere – come accade nel caso di un immobile di Roma di cui si forniscono tutti gli estremi, verificabili – fino all'80% del canone di locazione. Percentuale che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono le spese (di manutenzione, assicurative ecc.) alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte (senza considerare il rischio morosità). Tale spropositato livello di tassazione è dovuto, a livello locale, all'introduzione dell'IMU e della TASI, e, a livello statale – non essendo applicabile la cedolare secca – a una imposizione IRPEF che di fatto colpisce persino le spese, essendo queste considerate – come deduzione fiscale – nella irrisoria misura forfettaria del 5% a partire dal 2013 (rispetto alla quota del 15%, frutto di una precedente diminuzione dell'originaria misura del 25%).

Fonte: CONFEDILIZIA

ABITAZIONE CHE NON SI RIESCE AD AFFITTARE

Città: Roma

Immobile A2 situato nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale

Rendita catastale: 1.000 euro

Aliquota IMU: 10,6 per mille

Aliquota TASI: 0,8 per mille

Scaglione di reddito	IRPEF*	Addizionale regionale IRPEF*	Addizionale comunale IRPEF*	IMU	TASI	Totale
Fino a 15.000 euro	161 euro (aliquota 23%)	12 euro (aliquota 1,73%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.094 euro
da 15.001 a 28.000 euro	189 euro (aliquota 27%)	12 euro (aliquota 1,73%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.122 euro
da 28.001 a 55.000 euro	266 euro (aliquota 38%)	16 euro (aliquota 2,33%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.203 euro
da 55.001 a 75.000 euro	287 euro (aliquota 41%)	16 euro (aliquota 2,33%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.224 euro
Oltre 75.000 euro	301 euro (aliquota 43%)	16 euro (aliquota 2,33%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.238 euro

*Imposta relativa solo all'immobile in questione

La tabella mostra il carico fiscale, inspiegabilmente punitivo, cui è soggetto un appartamento destinato alla locazione, ma per il quale il proprietario non riesce a trovare un inquilino. Le imposte dovute per un immobile di questo tipo – che non produce alcun reddito e che è, anzi, fonte di spese (condominiali, di manutenzione, assicurative ecc.) – sono ben cinque:

- IRPEF
- Addizionale regionale IRPEF
- Addizionale comunale IRPEF
- IMU
- TASI

Per un appartamento medio di Roma, con rendita catastale di 1.000 euro, la somma delle 5 imposte dovute varia tra 2.094 e 2.238 euro, in funzione dello scaglione di reddito IRPEF in cui si colloca il contribuente-proprietario. Somme che il contribuente in questione deve necessariamente trarre dai propri risparmi ovvero da eventuali redditi derivanti da altra fonte (lavoro, pensione ecc.).

Fonte: CONFEDILIZIA