

Immobili, tra Imu e affitti in nero l'evasione supera i sei miliardi

Catasto. La distanza tra gettito potenziale e reale delle imposte sul mattone è 5,8 miliardi. Mancano inoltre gli incassi delle case fantasma. Tensione sulla riforma. Salvini: chi aumentava le tasse era Monti

**Marco Mobili
Gianni Trovati**

Non c'è solo la sperequazione fra case di pregio giudicate povere dal fisco e case popolari trattate male dalla tassazione ad alimentare il progetto del Governo di inserire un capitolo dedicato al catasto nella delega fiscale. Alla base di questa scelta, anticipata sul Sole 24 Ore il 14 settembre scorso e ora al centro di uno scontro politico nella maggioranza, c'è anche una componente importante del nuovo sforzo di lotta all'evasione che percorre tutta la delega in arrivo. Perché, anche se il mattone è "immobile" e ben visibile, le sue tasse non sono indenni dalla malattia del mancato gettito che caratterizza tutto il fisco italiano.

Lo confermano i numeri elaborati ogni anno dal ministero dell'Economia per misurare la distanza che separa le entrate fiscali teoriche, calcolate sulla base del valore degli immobili, e i soldi che entrano realmente nelle casse degli enti titolari dei differenti prelievi. Si tratta del «tax gap», che nel caso delle imposte immobiliari vale 5,83 miliardi all'anno. Ma il buco vola oltre i 6 miliardi se si somma l'evasione delle «case fantasma», totalmente sconosciute al Fisco.

La radiografia di queste imposte sfumate è contenuta nel Rapporto annuale sull'economia sommersa allegato alla Nedef, in cui è dettagliata anche la graduatoria delle tasse che pagano il prezzo più alto sull'altare del sommerso. A guidare la classifica è inevitabilmente la regina delle imposte immobiliari: l'Imu, che se fosse pagata regolarmente da tutti porterebbe nelle casse di Comuni e Stato 4,869 miliardi in più ogni anno. Si tratta della differenza tra l'Imu teorica con l'aliquota base del 7,6 per mille, che per le stime Mef ammonterebbe a oltre 18,8 miliardi, e l'Imu effettiva ad aliquota standard, che si ferma a 13,9 miliardi. Nel conto entrano poi i 266 milioni di Tax Gap della Tasi e i 695 milioni di mancata Irpef per le locazioni non dichiarate dai proprietari.

In termini percentuali, il tax gap dell'Imu indica una propensione all'evasione del 25,8%, una media nazionale figlia però di valori molto diversificati sul territorio. In Emilia-Romagna per esempio si ferma al 15%, mentre in Calabria vola al 46,3%. Tanta distanza si spiega con l'incrocio di due fattori: i diversi livelli di efficienza della macchina amministrativa, che determinano la capacità di accertare l'imponibile e riscuotere le imposte, e le ondate migra-



IMAGOECONOMICA

Immobili e fisco.

In termini percentuali, il tax gap dell'Imu indica una propensione all'evasione del 25,8%

delle Entrate già da qualche anno ha avviato i controlli con l'aerofotogrammetria: i risultati sovrapposti alle mappe catastali hanno trasformato in certezza il sospetto di una vasta area oscura del parco immobiliare - gli ultimi dati disponibili parlano di 2 milioni di particelle non dichiarate con circa 1,2 milioni di unità immobiliari in più - e hanno alimentato il progetto di fissare nella delega un principio che renda strutturale questa caccia alle case fantasma.

Lo snodo anti evasione rappresenta la parte della riforma del catasto fin qui più al riparo dalla battaglia politica, che si concentra sulle altre tre direttrici in discussione: l'aggiornamento delle rendite catastali, chiesto espressamente dalla Commissione Ue come ricorda anche il Pnrr, l'addio ai vani castali come unità di misura del fisco da sostituire con i metri quadrati e la semplificazione delle categorie per dividere gli immobili nelle tre grandi famiglie di

«ordinari», «speciali» e «beni culturali». L'obiettivo è di armonizzare progressivamente, con un aumento graduale mai superiore all'1% annuo, i valori fiscali a quelli di mercato. Una mossa che andrebbe accompagnata da una riduzione proporzionale delle aliquote per evitare di gonfiare ulteriormente un carico fiscale già esploso con l'Imu.

Proprio questo è l'aspetto più esplosivo sul piano politico perché la promessa della «invarianza di gettito», in una riforma che dunque redistribuirebbe la pressione fiscale senza aumentarla, è considerata un miraggio da larga parte dei partiti. Che non ci tengono a intestarsi un aumento delle tasse, per di più mentre la legislatura imbocca le ultime curve prima delle elezioni.

Di qui le resistenze trasversali incontrate finora dal Governo, che però appare intenzionato a inserire comunque in delega qualche principio cardine sul catasto: per ragioni di equità e per l'impossibilità di ignorare le indicazioni inserite dalle regole Ue nei parametri di valutazione del Recovery plan nazionali.

Sulla riforma fiscale, comunque, la tensione nella maggioranza resta alta, come dimostrano le ultime dichiarazioni prima di Matteo Salvini che dice: «Per aumentare le tasse bastava Monti», e poi di Federico Fornaro, capogruppo alla Camera di Leu, secondo

RUFFINI (ENTRATE)

«L'e-fattura ha aiutato i cittadini»



«La nostra speranza è che sia una riforma che non parta dal presupposto di essere una sommatoria di aliquote e numeri», dal momento che «la riforma è molto più ampia, e per avere un effetto deve essere capace di tradurre nel modo più semplice il fisco ai cittadini. La possibilità di capire qual è l'imposizione, è alla base del patto sociale». È la «speranza» del direttore dell'agenzia delle Entrate Ernesto Maria Ruffini che, intervenendo ieri a Venezia al festival dell'Innovazione organizzato dal Foglio, ha sottolineato anche l'importanza, in chiave di lotta all'evasione di fare un passo in più sulla privacy per consentire all'amministrazione «di utilizzare i dati» dei cittadini al fine di incrociarli maggiormente durante i controlli fiscali. E ha aggiunto ancora Ruffini «i dati sono raccolti, ma non sappiamo se siamo autorizzati ad utilizzarli». Il festival dell'innovazione è stata l'occasione per il direttore delle Entrate di sottolineare l'importanza della digitalizzazione della macchina fiscale. Un esempio evidente è la fattura elettronica, «era stata paventata come il grande fratello, ha detto Ruffini, e invece è stata una modalità che ha facilitato la vita dei contribuenti». Inevitabile poi per il numero uno delle Entrate la tassazio-

torie che hanno determinato l'abbandono di tanti immobili al Sud. Questo patrimonio, anche se lasciato a se stesso, però esiste. E convive con proprietà utilizzate anche in locazione, a volte abusive, che producono ricchezza senza passare alla cassa. Sul tema l'agenzia



Nella geografia del sommerso la Calabria perde il 46,3% dell'Imu mentre l'Emilia Romagna solo il 15%

cui la riforma del catasto è ineludibile se si vuole un fisco equo. Una tensione che può ora può mettere in dubbio l'approdo al Consiglio dei ministri di giovedì prossimo della delega fiscale già rinviata una volta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ne dei colossi del web: «È corretto che i grandi della terra si domandino come assoggettare a tassazione e redistribuire i proventi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA