

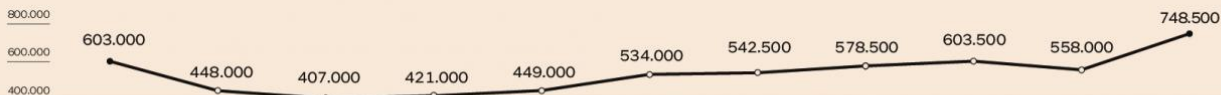
I numeri

L'evoluzione del gettito delle imposte sul possesso di immobili e sui trasferimenti immobiliari

IMPOSTE SUL POSSESSO  
In milioni di euro  
ICI  
IMU  
TASI  
IMPOSTE SUI TRASFERIMENTI  
In milioni di euro\*\*



COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



INDICE ISTAT DEI PREZZI CASE ESISTENTI 2011 = 100



(\*) Stima. (\*\*) Comprende Iva, imposte di registro e ipocatastali sui trasferimenti, imposta di successione e donazione. Fonte: elaborazione su dati Statistiche fiscali, Entrate tributarie, Omi e Istat

# Avvio lento per il nuovo Catasto Imu, Iva e registro a 35,5 miliardi

**Verso la delega.** La tassazione sul possesso e le compravendite immobiliari nel 2021 ha raggiunto il massimo dall'addio all'Ici. Prelievo basato sugli estimi attuali anche con le nuove rendite dal 2026. Acconto dell'imposta municipale da 10 miliardi il 16 giugno

Pagina a cura di **Dario Aquaro** e **Cristiano Dell'Oste**

Tra Imu, Iva e imposta di registro, le tasse sugli immobili hanno raggiunto i 35,5 miliardi nel 2021. Una cifra record cui si arriva sommando le imposte sul possesso (21,7 miliardi di Imu) e quelle sui trasferimenti immobiliari, che si stima abbiano raggiunto i 13,8 miliardi trainate dal boom del mercato.

Sono tributi che per lo più si basano – e continueranno a basarsi – sulle vecchie rendite catastali, a partire dall'acconto Imu in scadenza giovedì prossimo, 16 giugno. Perché le nuove rendite aggiuntive, previste dalla riforma del Catasto, saranno pronte solo dal 2026 e non potranno essere usate a fini fiscali.

Il compromesso raggiunto nella delega fiscale – che riprende domani il voto in commissione Finanze alla Camera – non ha sciolto infatti il nodo di fondo del prelievo sugli immobili in Italia: imposte elevate, spesso crescenti, e applicate sulla base di estimi ormai scollegati dai valori di mercato.

**Doppia fotografia**

Secondo il Ddl delega, la fotografia aggiornata dei fabbricati sarà relegata in una «ulteriore rendita», da affiancare a quella catastale «risultante dalla normativa vigente». La nuova rendita sarà calcolata partendo dalla redditività degli immobili espressa dai canoni di locazione medi, secondo i principi fissati dal Dpr 138/1998. E non potrà essere utiliz-

delle nuove rendite continuerà ad aleggiare sul dibattito politico nei prossimi anni. Magari sulla scorta delle posizioni della Commissione Ue, che più volte ha criticato i valori catastali «in gran parte obsoleti».

Il fatto è che, anche garantendo invarianza di gettito a livello nazionale, con le nuove rendite alcuni proprietari si troverebbero a pagare molto di più, perché oggi beneficiano di valori

catastali relativamente più bassi in rapporto alla quotazione di mercato dei propri immobili. Altri, invece, potrebbero avere un risparmio d'imposta, perché oggi – soprattutto in provincia – non è raro trovare case che hanno un valore catastale superiore al prezzo di mercato.

A volte le differenze separano in modo inspiegabile anche i vicini di casa. Un esempio per tutti: due bilocali dati in affitto a Milano, in case di ringhiera in zona Fiera, possono avere rendite di 185 e 400 euro, a fronte di un valore di mercato quasi uguale; il che si traduce in un conto Imu di 354 e 767 euro all'anno.

Oltre questo aspetto, c'è però l'ormai famosa raccomandazione del 5 giugno 2019 in cui la Commissione Ue suggerisce di ridurre le tasse sul lavoro, compensandone il calo con una revisione delle agevolazioni e una riforma dei valori catastali non aggiornati. Una raccomandazione

che consiglia evidentemente di spostare la pressione fiscale.

**Prezzi giù del 20% sul 2011**

L'andamento della tassazione sugli immobili negli ultimi dieci anni dà un quadro lampante del paradosso italiano. Nel 2012, con il salto dall'Ici all'Imu, il gettito dei tributi sul possesso d'immobili è balzato da 9,2 a 24,4 miliardi. Da allora – anche con l'esonero della prima casa – il prelievo non è mai sceso sotto i 20 miliardi, nonostante la flessione dei valori di mercato: fatto 100 il livello del 2011, negli ultimi sette anni l'indice Istat dei prezzi delle case esistenti è sempre stato sotto quota 80. Una vera beffa per i proprietari più penalizzati dalla crisi del mercato, se si pensa che tutte le ipotesi di riforma del Catasto – compresa quella poi abbandonata nel 2014 – hanno sempre previsto meccanismi di periodico aggiornamento dei valori catastali

(aggiornamento anche al ribasso, se del caso, *ça va sans dire*).

Le vecchie rendite saranno usate anche per calcolare l'acconto Imu del 16 giugno, che sarà superiore ai 10 miliardi. Solo con i modelli F24 – escludendo chi utilizza i bollettini postali e i ritardatari – affluiranno 9,2 miliardi, compresi 1,7 miliardi di quota erariale.

Meno scollegato dall'andamento dell'economia è il trend storico del prelievo sui trasferimenti, stimato a 13,8 miliardi nel 2021, sull'onda del mercato, tornato a 748mila compravendite residenziali dopo il Covid. Ma le distorsioni della tassazione ci sono comunque, in tutti i casi in cui le transazioni non sono soggette all'Iva, che si applica sul prezzo. Chi oggi volesse comprare uno dei due bilocali milanesi per fare un investimento, in un caso pagherebbe circa 2.100 euro di registro, nell'altro più di 4.500.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**A trainare il gettito è il boom del mercato nel 2021 con quasi 750mila transazioni dopo l'anno del Covid**

## La scommessa del piano antievasione

**L'altro fronte**

Previsti nuovi incentivi per stimolare l'attività di controllo dei Comuni

derivante da quest'attività – è scritto – potrà essere «destinato alla riduzione dell'imposizione tributaria sugli immobili».

L'operazione trasparenza magnificata dal Governo può trovare qui il terreno più concreto, con la collaborazione di Comuni e agenzie delle Entrate. Gli strumenti predisposti dall'Esecutivo aiuteranno in-

In quest'ultimo caso, il Ddl delega prevede l'adozione di specifici incentivi e forme di valorizzazione delle attività di accertamento svolte dai Comuni. È un accenno – questo agli incentivi – che svela uno dei punti deboli nella gestione del territorio, vale a dire la storica disattenzione di alcuni amministratori locali di fronte agli abusi edilizi,

punto debole della gestione del territorio: il dialogo tra Comuni ed Entrate. Si prevede così l'introduzione di «strumenti e modelli organizzativi» che facilitino la condivisione dei dati e dei documenti, in via telematica, tra l'Agenzia e gli uffici comunali, verificando anche la coerenza di questi dati con l'accatastamento delle diverse unità immobiliari.

zata «per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali». Così non avrà riflessi sull'Imu, né sull'imposta di registro versata in caso di compravendita.

Le voci contrarie alla riforma sostenevano che nuovi estimi avrebbero comportato un rincaro delle imposte. E in questo senso il compromesso sul Ddl scongiura il pericolo di aumenti. Ma è chiaro che l'ipotesi di un utilizzo a fini fiscali

Uno spiraglio per ridurre il prelievo sugli immobili. Nel Ddl delega fiscale non c'è solo l'obiettivo di una rendita catastale aggiuntiva, ma anche quello della lotta al sommerso, che mette d'accordo tutte le forze politiche: intervenire sul sistema di rilevazione catastale per «modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze (dimensioni, ndr) dei terreni e dei fabbricati».

Una quota del maggior gettito

fatti a individuare, ed eventualmente correggere, il classamento:

- degli immobili ora non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la destinazione d'uso o la categoria catastale attribuita (ad esempio, una villa accatastata come casa rurale in categoria A/6 o come casa popolare in A/4);
- dei terreni edificabili accatastati come agricoli;
- degli immobili abusivi sotto il profilo edilizio o urbanistico.

dettata per lo più da ragioni elettorali e di consenso. D'altra parte, la stessa operazione di emersione delle "case fantasma" del 2010 aveva sì rilevato una serie di fabbricati che non risultavano iscritti su 2 milioni di particelle catastali, ma al tempo stesso aveva lasciato ai Comuni il compito di individuare e perseguire eventuali abusi edilizi riguardanti quei fabbricati.

Un altro passaggio del Ddl delega cerca di affrontare un altro storico

Considerando che l'infrastruttura tecnologica già oggi consente ai Comuni di accedere ai dati del Fisco, è evidente il tentativo di spingere una collaborazione che in alcuni centri non è mai decollata. Insomma, al di là delle nuove norme che saranno contenute nei decreti delegati, saranno soprattutto le ricadute organizzative a determinare il successo o meno di questa operazione antievasione.