

SU CASE, NEGOZI, UFFICI E CAPANNONI GRAVANO 52 MILIARDI DI TASSE

A causa dell'introduzione della Tasi, nel 2014 è previsto un aumento del carico fiscale sugli immobili di quasi 3 miliardi. Dall'inizio della crisi paghiamo 10 miliardi in più

Il peso fiscale sugli immobili supererà quest'anno i 52 miliardi di euro: ben 2,9 miliardi in più rispetto al 2013. Dall'inizio della crisi il livello di tassazione sulle case, i negozi, gli uffici e i capannoni è aumentato di 10 miliardi. I dati, elaborati dall'Ufficio studi della CGIA, ci indicano come il "mattone" sia sempre più nelle mire del fisco: obiettivo? Quello di far cassa.

"Se in questi ultimi otto anni il prelievo legato alla redditività degli immobili è rimasto pressoché uguale - dichiara il segretario della CGIA Giuseppe Bortolussi - quello riferito ai trasferimenti di proprietà è addirittura sceso del 23%, a seguito della fortissima crisi che il mercato immobiliare ha subito in questi ultimi anni. Solo il gettito riconducibile al possesso dell'immobile ha subito un vera e propria impennata: dal 2007 ad oggi è cresciuto del 78%. Tra l'Imu, la Tasi e il nuovo prelievo sui rifiuti, quest'anno pagheremo quasi 31 miliardi di euro. Questo importo incide sul prelievo totale per quasi il 60%. Tenendo conto di tutto il sistema fiscale che grava sul mattone, nel 2014 i proprietari di immobili pagheranno quasi 3 miliardi in più rispetto al 2013. Una buona parte di questo aumento va addebitato all'introduzione della Tasi che appesantirà il prelievo fiscale soprattutto sui proprietari di seconde e terze case e su quelli che possiedono un immobile ad uso produttivo".

La CGIA ricorda che negli ultimi 8 anni il prelievo sui rifiuti è aumentato del 66% (era pari a 4,6 miliardi, ora ha raggiunto quota 7,6 miliardi), mentre l'imposta che grava sugli immobili (prima Ici ora Imu) ha fatto salire il carico fiscale del 53%. Nel 2007 il gettito era di 12,7 miliardi, nel 2014 sfiorerà i 19,5 miliardi di euro. Tuttavia, la voce che ha subito la variazione percentuale più "violenta" è stata quella riferita alle successioni/donazioni: +390%. Se nel 2007 l'Erario aveva incassato 106 milioni di euro, nel 2014 il gettito previsto raggiungerà i 520 milioni di euro.

LA FISCALITA' SUGLI IMMOBILI (tabella di sintesi)

(milioni €)

Imposte	2007	2014	Variazione 2014 su 2007	
			Val. ass.	Var %
Prelievo legato alla redditività dell'immobile				
Totale	9.256	9.334	+78	+1%
Prelievo legato al trasferimento dell'immobile				
Totale	15.474	11.853	-3.621	-23%
Prelievo legato al possesso dell'immobile				
Totale	17.367	30.940	+13.573	+78%
TOTALE GENERALE	42.097	52.128	+10.031	+24%

Elaborazione: Ufficio Studi CGIA su dati ISTAT, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia delle Entrate, Dipartimento delle finanze

LA FISCALITA' SUGLI IMMOBILI (serie storica dall'inizio della crisi)

Importi in milioni di euro

Imposte	2007	2008	2010	2011	2012	2013	2014	Variazione 2014 rispetto al 2007	
								val. ass.	%
Prelievo legato alla redditività dell'immobile									
IRPEF	7.514	8.572	8.770	7.540	6.000	6.525	6.567	-947	-13%
IRES	622	547	640	640	640	355	450	-172	-28%
Registro e bollo (locazioni)	1.120	1.120	1.200	1.090	800	799	799	-321	-29%
Cedolare secca				675	1.040	1.532	1.518	+1.518	
Totale	9.256	10.239	10.610	9.945	8.480	9.211	9.334	+78	+1%
Prelievo legato al trasferimento dell'immobile									
IVA	7.540	8.171	7.980	8.000	8.000	7.280	7.280	-260	-3%
Registro e bollo (trasferiti)	4.216	3.342	2.880	2.700	2.520	2.371	3.885	-331	-8%
Ipotecaria e catastale	3.612	2.401	1.780	1.700	1.630	1.514	168	-3.444	-95%
Successioni e donazioni	106	333	470	490	520	520	520	+414	+390%
Totale	15.474	14.247	13.110	12.890	12.670	11.685	11.853	-3.621	+23%
Prelievo legato al possesso dell'immobile									
IMU/ICI	12.743	9.685	9.663	9.818	23.792	19.581	19.498	+6.755	+53%
Imposta di scopo	5,8	6,1	3,7	6,2	6,2	6,2	6,2	+0	+7%
Maggiorazione TARES						1.000			
TASI							3.764	+3.764	
Prelievo rifiuti	4.618	4.932	6.083	6.984	6.984	7.672	7.672	+3.054	+66%
Totale	17.367	14.623	15.750	16.808	30.782	28.259	30.940	+13.573	+78%
Totale generale	42.097	39.109	39.470	39.643	51.932	49.155	52.128	+10.031	+24%

Elaborazione: Ufficio Studi CGIA su dati ISTAT, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia delle Entrate, Dipartimento delle finanze

Nota metodologica

IRPEF Gli importi comprendono anche le addizionali IRPEF. I dati relativi al 2013 e al 2014 tengono conto:

- dell'aumento del gettito legato alla riduzione della percentuale di deduzione forfetaria sugli affitti passata dal 15% al 5%, valutata a regime pari a 365,2 milioni di euro;
- a partire dal 2013 il 50% del reddito delle abitazioni non locate situate nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale del contribuente concorrerà a formare la base imponibile IRPEF. Con l'entrata in vigore dell'IMU nel 2012, gli immobili non locati non hanno concorso alla base imponibile IRPEF. La novità determinerà un aumento di gettito di 297,4 milioni di euro;

- c) l'IMU relativa agli immobili strumentali può essere portata in deduzione dalla base imponibile ai fini delle imposte dirette nella misura del 30% nel 2013 e del 20% dal 2014. Ne consegue una riduzione del gettito dell'IRPEF di 126,3 milioni di euro per il 2013 e di 84,2 milioni di euro dal 2014.
- d) l'aliquota della cedolare secca sui contratti a canone concordato passa dal 19% al 15%, si è tenuto conto della perdita di gettito di 11,6 milioni di euro dovuta al conseguente passaggio a questo regime da parte di contribuenti che facevano concorrere l'affitto nel reddito complessivo.

IRES Il gettito del 2013 e del 2014 è stato stimato tenendo conto della riduzione legata alla deducibilità dell'IMU relativa agli immobili strumentali pari a 285,2 milioni di euro per il 2013 e a 190,1 milioni di euro per il 2014.

Cedolare secca Il gettito della cedolare secca relativamente al 2013 è stato stimato sulla base dello studio dell'andamento del gettito dei primi 11 mesi del 2013 rispetto a quelli del 2012 e proiettando a livello annuale l'incremento riscontrato nelle 11 mensilità. Il gettito del 2014 è stato stimato riducendo quello del 2013 della perdita di gettito dovuta alla riduzione della percentuale di tassazione dal 19% al 15% per i contratti a canone concordato.

Registro e bollo (locazioni) La riduzione del gettito dal 2012 al 2013 pari a 0,7 milioni di euro deriva dalle stime delle novità sulla cedolare secca. Infatti, si ipotizza che la riduzione di aliquota farà sì che aumenteranno i contribuenti che adotteranno questo regime che come noto prevede l'esonero dal pagamento dell'imposta di registro annuale sui contratti di locazione.

IVA Nel 2013 si è stimato, in via prudenziale un minor gettito IVA, nonostante sia aumentata l'aliquota ordinaria da ottobre 2013 in quanto si è ipotizzata una riduzione degli scambi.

Registro e bollo (trasferimenti) La stima del gettito del 2013 e 2014 tiene conto delle importanti modifiche contenute

- a) nel DL 23/2011 che ha ridotto l'aliquota per i trasferimenti della prima casa dal 3% al 2% e uniformato al 9% quella dei restanti immobili;
- b) nel DL 104/2013 che ha modificato gli importi fissi delle imposte ipotecarie e catastali;
- c) nella Legge di stabilità 2014 che ha confermato le agevolazioni per la piccola proprietà contadina

IMU Si è partiti dal gettito del 2012, ad esso si sono applicate tutte le variazioni derivanti dall'applicazione delle diverse disposizioni normative come quantificate nelle relazioni tecniche di accompagnamento. Si tratta di una quantificazione prudenziale, in quanto partendo dal gettito del 2012 non si considera il fatto che i comuni nel 2013 potrebbero decidere di incrementare ulteriormente le aliquote per fare fronte ad esigenze di spesa ulteriori sopravvenute. Le modifiche normative considerate sono le seguenti:

- a) Esonero dal pagamento IMU delle abitazioni principali non di pregio;
- b) "Mini Imu" per le abitazioni principali, ovvero pagamento da parte dei contribuenti del 40% della differenza tra l'IMU in base alle aliquote deliberate e l'aliquota base del 4 per mille, tale gettito è stato imputato nel 2013, anche se i contribuenti hanno avuto la possibilità di versarlo sino al 24 gennaio 2014;
- c) Esonero dal pagamento dell'IMU per i fabbricati rurali;
- d) Esonero dal pagamento della prima rata IMU 2013 per tutti i terreni agricoli;
- e) Esonero dal pagamento della seconda rata IMU 2013 per i terreni agricoli dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali;
- f) Esonero degli immobili destinati alla ricerca scientifica, degli alloggi sociali, dell'abitazione assegnata al coniuge separato, degli alloggi del personale del comparto sicurezza;
- g) Si è stimato il mancato gettito derivante dalla riduzione del coefficiente per determinare la base imponibile IMU dei terreni agricoli posseduti dai coltivatori diretti.

Mestre 1 febbraio 2014