



IMU-TASI, QUASI 156 MILIARDI DAL 2012

Dal 2012 famiglie e imprese hanno versato quasi 156 miliardi di euro di Imu e Tasi (vedi Tab. 1)¹. Una patrimoniale a tutti gli effetti che, da un lato, ha alleggerito pesantemente i portafogli dei proprietari di immobili e, dall'altro, ha deprezzato pesantemente il valore economico di abitazioni, negozi e capannoni. Rispetto al 2008, anno in cui è scoppiata la bolla, in molti casi gli immobili hanno perso fino al 40 per cento del proprio valore.

A segnalarlo è l'Ufficio studi della CGIA che ha messo in linea il gettito di Imu e Tasi registrato nel 2012, anno in cui l'allora Governo Monti reintrodusse l'imposta sulla prima casa, e quello degli anni successivi, fino ad arrivare al 2018 (ultimo disponibile).

“Fino a qualche anno fa – segnala il coordinatore dell'Ufficio studi Paolo Zabeo – l'acquisto di una abitazione o di un immobile strumentale costituiva un investimento. Ora, in particolar modo chi possiede una seconda casa o un capannone, sta vivendo un incubo. Tra Imu, Tasi e Tari, ad esempio, questi edifici sono sottoposti ad un carico fiscale da far tremare i polsi”.

¹ Imu (Imposta municipale unica). Tasi (Tributo per i servizi indivisibili). Per servizi indivisibili si intendono, ad esempio, l'illuminazione pubblica, la manutenzione stradale, etc.

Se con l'abolizione della Tasi sulla prima casa i proprietari hanno risparmiato 3,5 miliardi di euro all'anno, sugli immobili strumentali, invece, il passaggio dall'Ici all'Imu ha visto raddoppiare il prelievo fiscale. Tra il 2011, ultimo anno in cui è stata applicata l'Ici ², e il 2018 il gettito è passato da 4,9 a 10,2 miliardi di euro. Va comunque sottolineato che da qualche anno il prelievo sulle attività produttive è diminuito grazie all'eliminazione dell'Imu sugli imbullonati e, solo da quest'anno, a seguito della deducibilità dell'imposta che è salita dal 20 al 40 per cento.

"Il 2019 sarà un anno difficile e di sfida, ma l'Italia può farcela se applicherà la ricetta per la crescita, ovvero meno spesa pubblica e meno tasse", commenta il segretario della CGIA, Renato Mason. "Per ammortizzare la frenata del Pil - prosegue - bisogna assolutamente evitare l'aumento dell'Iva. Cittadini e imprese non possono più pagare il conto dell'incapacità della politica di affrontare con decisione una volta per tutte il tema della razionalizzazione delle uscite totali".

Con una pressione fiscale che, nonostante le promesse, per l'anno in corso è destinata addirittura ad aumentare ³, fare impresa è sempre più difficile, anche perché le tasse sugli immobili hanno raggiunto una soglia inaccettabile.

"Sebbene sia stata presa qualche misura a favore delle imprese, il quadro generale rimane sconcertante. Mi preme sottolineare - conclude Zabeo - che il capannone non viene ostentato dal titolare dell'azienda come un elemento di ricchezza, ma come un bene

² Imposta comunale sugli immobili.

³ Secondo il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in "Aggiornamento del quadro macroeconomico e di finanza pubblica", dicembre 2018, se l'anno scorso la pressione fiscale si è attestata al 41,9 per cento, nel 2019 è destinata a salire al 42,3 per cento (TABELLA II.1-7, pag. 13).

strumentale che serve per produrre valore aggiunto e per creare posti di lavoro, dove la superficie e la cubatura sono funzionali all'attività produttiva esercitata. Accanirsi fiscalmente su questi immobili continua a non avere alcun senso, se non quello di fare cassa, frenando però l'economia reale del Paese”.

A livello territoriale il maggiore prelievo Imu-Tasi si verifica in Valle d'Aosta: nel 2018 il gettito pro-capite è stato pari a 712 euro, contro una media nazionale di 348 euro. Particolarmente sostenuto anche il gettito pro capite presente in Liguria (583 euro), in Trentino Alto Adige (499 euro) e in Emilia Romagna (436 euro) (vedi Tab. 3).

Rispetto al 2011, ultimo anno in cui è stata applicata l'Ici, la variazione di gettito prelevato su tutti gli immobili presenti nel Paese è aumentata, in termini assoluti, del 114 per cento. Se 8 anni fa i Comuni hanno incassato 9,8 miliardi di euro, tra Imu e Tasi l'anno scorso hanno riscosso 21 miliardi. In termini percentuali, le regioni con l'incremento del valore assoluto più importante registrato tra il 2011 e il 2018 sono state il Trentino Alto Adige (+185 per cento), il Molise (+161 per cento) e la Valle d'Aosta (+155 per cento) (vedi Tab. 4). In termini pro-capite, invece, sempre il Trentino Alto Adige (+175 per cento), il Molise (+165 per cento) e la Valle d'Aosta (+156 per cento) (vedi Tab. 5).

Tab. 1 - Stima gettito Imu e Tasi per tipologia di immobili (importi in milioni di euro)

Anno	Abitazione principale	Immobili strumentali (*)	Altri immobili (**)	Totale
2012	4.035	9.901	9.777	23.713
2013	478	10.047	8.962	19.487
2014	3.525	10.727	10.707	24.959
2015	3.614	10.727	10.745	25.086
2016	147	10.257	10.315	20.719
2017	147	10.257	10.418	20.822
2018	147	10.257	10.632	21.036
Tot. 2012-2018	+12.093	+72.173	+71.556	+155.822

Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati Ministero dell'Economia e delle Finanze e Agenzia delle Entrate

(*) negozi, capannoni, uffici, botteghe artigiane, alberghi, etc.
 (**) seconde e terze case, abitazioni in affitto, etc.

Tab. 2 - Stima ripartizione gettito Imu e Tasi per tipologia di immobili
 Importi in milioni di euro

Anno	Abitazione principale		Immobili strumentali (*)		Altri immobili (**)		Totale	
	Imu	Tasi	Imu	Tasi	Imu	Tasi	Imu	Tasi
2012	4.035		9.901		9.777		23.713	
2013	478		10.047		8.962		19.487	
2014	91	3.434	10.047	680	10.214	493	20.352	4.607
2015	79	3.535	10.047	680	10.200	545	20.326	4.760
2016	79	68	9.605	652	9.849	466	19.533	1.186
2017	79	68	9.605	652	10.007	411	19.691	1.131
2018	79	68	9.605	652	10.216	416	19.900	1.136
Tot. 2012- 2018	+4.920	+7.173	+68.857	+3.315	+69.225	+2.332	+143.002	+12.820

Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati Ministero dell'Economia e delle Finanze e Agenzia delle Entrate

(*) negozi, capannoni, uffici, botteghe artigiane, alberghi, etc.
 (**) seconde e terze case, abitazioni in affitto, etc.

Tab. 3 - Stima del gettito Imu e Tasi per Regione
(rank per gettito pro-capite anno 2018)

Regione	Imu (milioni di euro)	Tasi (milioni di euro)	Gettito Imu/Tasi pro-capite (euro)
Valle d'Aosta	86	3	712
Liguria	884	23	583
Trentino Alto Adige	532	0	499
Emilia Romagna	1.890	52	436
Lazio	2.382	160	431
Toscana	1.478	50	409
Lombardia	3.717	279	398
Piemonte	1.592	74	381
Veneto	1.591	155	356
Abruzzo	400	31	327
Umbria	262	24	323
Friuli Venezia Giulia	356	16	306
Marche	438	22	300
Molise	80	8	283
Puglia	1.028	63	269
Sardegna	405	30	264
Campania	1.263	63	228
Sicilia	1.048	57	220
Basilicata	105	9	201
Calabria	364	17	195
Italia	19.900	1.136	348

Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati Ministero dell'Economia e delle Finanze e Agenzia delle Entrate

Tab. 4 - Ici e Imu/Tasi a confronto: 2011-2018 (in valori assoluti)

Regione	Ici 2011 (milioni di euro)	Imu e Tasi 2018 (milioni di euro)	Differenza Imu/Tasi e Ici	
			milioni di euro	%
Trentino Alto Adige	187	532	+346	+185
Molise	33	87	+54	+161
Valle d'Aosta	35	90	+55	+155
Basilicata	50	114	+64	+130
Lazio	1.119	2.541	+1.422	+127
Piemonte	741	1.667	+926	+125
Lombardia	1.778	3.996	+2.219	+125
Liguria	406	907	+501	+123
Toscana	727	1.528	+801	+110
Campania	640	1.326	+686	+107
Sicilia	540	1.106	+566	+105
Veneto	855	1.746	+891	+104
Puglia	539	1.090	+551	+102
Emilia Romagna	961	1.941	+980	+102
Umbria	142	286	+143	+101
Sardegna	217	435	+218	+101
Abruzzo	214	430	+216	+101
Friuli Venezia Giulia	189	372	+182	+96
Marche	235	460	+225	+96
Calabria	202	381	+179	+89
Italia	9.811	21.036	+11.225	+114

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

Tab. 5 - Ici e Imu pro-capite a confronto: 2011-2018

Regione	Gettito Ici pro-capite 2011 (euro)	Gettito Imu/Tasi pro-capite 2018 (euro)	Differenza Imu/Tasi e Ici	
			euro	%
Trentino Alto Adige	181	499	+317	+175
Molise	106	283	+176	+165
Valle d'Aosta	279	712	+434	+156
Basilicata	86	201	+115	+134
Liguria	259	583	+324	+125
Piemonte	170	381	+211	+124
Lombardia	183	398	+215	+117
Lazio	203	431	+228	+112
Toscana	198	409	+211	+106
Campania	111	228	+117	+105
Sicilia	108	220	+112	+104
Puglia	133	269	+136	+102
Veneto	176	356	+180	+102
Umbria	161	323	+162	+100
Sardegna	132	264	+131	+99
Abruzzo	164	327	+163	+99
Emilia Romagna	221	436	+215	+97
Marche	153	300	+148	+97
Friuli Venezia Giulia	156	306	+150	+97
Calabria	103	195	+92	+89
Italia	165	348	+183	+111

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

Alcune note tecniche su Imu e Tasi

L'Imu e la Tasi si versano in due rate. La prima entro il 16 giugno e la seconda entro il 16 dicembre. La prima rata corrisponde alla metà dell'imposta calcolata applicando le aliquote (ed eventuali detrazioni) vigenti l'anno precedente. Con la rata di dicembre si effettua il conguaglio. Si calcolano le imposte di competenza sulla base delle aliquote ed eventuali detrazioni di competenza dell'anno che si va a chiudere. Si ricorda che nel periodo 2016-2017- 2018 i Comuni non hanno potuto aumentare le aliquote Imu-Tasi rispetto a quelle vigenti nel 2015.

Aliquote Imu

Descrizione	Aliquote (per mille)	possibile variazione (con delibera comunale)	Aliquota	
			min	max
aliquota base	7,6	in più o in meno di 3 punti	4,6	10,6
abitazione principale di lusso (A1 A8 A9)	4	in più o in meno di 2 punti	2	6
Immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D	7,6	aumento sino a 3 punti	7,6	10,6
immobili strumentali delle imprese	7,6	riduzione sino al 4 per mille	4	10,6

Elaborazione Ufficio Studi CGIA

Nota abitazioni principali: Non è più dovuta l'Imu sulle abitazioni principali, con la sola eccezione di quelle classificate nelle categoria catastali A1 (abitazione di tipo signorile), A8 (abitazione in ville), A9 (castelli, palazzi di eminente pregio artistico e storico). Nella determinazione dell'imposta continua ad applicarsi la detrazione base di 200 €. Per gli immobili locati a canone concordato (di cui la legge 431/1998) l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune è ridotta al 75%.

Aliquote Tasi

L'aliquota base delle Tasi è pari all' 1‰. Il Comune può ridurre l'aliquota sino ad azzerarla. Il Comune può aumentare l'aliquota Tasi nel rispetto del seguente vincolo: l'aliquota massima complessiva Imu + Tasi non può superare i limiti fissati per la sola Imu relativamente alla particolare tipologia di immobili. Quindi, a regime, l'aliquota massima Imu + Tasi non può superare il 6‰ per le abitazioni principali, e il 10,6‰ per le altre tipologie di immobili. Tuttavia, con una norma transitoria di volta in volta prorogata, si è concesso ai Comuni di mantenere per gli anni 2016-2019, la maggiorazione Imu-Tasi, già prevista negli anni passati, con apposita delibera che prevedeva che:

- la somma delle aliquote Tasi e Imu possa superare i limiti di cui sopra dello 0,8‰. In tal senso l'aliquota massima (Imu + Tasi) nel periodo 2016-2019 potrebbe arrivare sino all' 11,4‰.