



ASSOCIAZIONE
ARTIGIANI e PICCOLE IMPRESE
MESTRE C.G.I.A.



PRIMA CASA: CON LA TASI “COLPITE” LE ABITAZIONI PIU’ MODESTE. QUESTE PAGHERANNO DI PIU’ DI QUANDO C’ERA L’IMU

Se le indiscrezioni apparse in questi giorni troveranno conferma nel testo ufficiale della Legge di Stabilità, la Tasi (la nuova tassa sugli immobili) colpirà le abitazioni principali più modeste. Più precisamente, la Tasi sulle abitazioni popolari sarà più cara rispetto all’Imu sulla prima casa pagata nel 2012; più in generale, la nuova tassa rischia di penalizzare i proprietari che maggiormente beneficiavano dell’abbattimento dell’IMU grazie alla detrazione base (200 euro) e quella ulteriore di 50 euro per ogni figlio residente.

Lo sostiene l’Ufficio studi della CGIA, che ha preso in esame alcune tipologie abitative come le A2 (civili), le A3 (tipo economico) e le A4 (tipo popolare).

“In attesa di poter consultare il testo ufficiale della legge di Stabilità – dichiara il segretario Giuseppe Bortolussi – dall’analisi delle bozze pare di capire che la Tasi gravante sulle abitazioni più modeste potrebbe essere più onerosa dell’Imu. Se questa situazione dovesse trovare conferma dalla versione ufficiale del provvedimento, chiediamo alla politica di intervenire per correggere il tiro. Sarebbe una vera e propria beffa se fossimo costretti a rimpiangere l’Imu”.

Le abitazioni di minor pregio sono le più diffuse: le categorie catastali A3 (tipo economico) e A4 (tipo popolare), ad esempio, costituiscono il 53% del totale del patrimonio abitativo nazionale che conta circa 33 milioni di immobili.

Da un punto di vista metodologico, la CGIA sottolinea che per il calcolo dell'IMU è stata utilizzata l'aliquota del 4,44 per mille che corrisponde a quella media nazionale applicata nel 2012.

Inoltre, ai fini del calcolo dell'IMU, sono state considerate varie ipotesi a seconda della presenza di figli conviventi, in quanto la vecchia normativa sulle prime case riconosceva, come abbiamo sottolineato in precedenza, un'ulteriore detrazione (oltre a quella base di 200 euro) di 50 euro per ogni figlio residente.

Per il calcolo della TASI, invece, sono state fatte quattro ipotesi (aliquota all'1, all'1,5, al 2 e al 2,5 per mille), alla luce del fatto che le Amministrazioni comunali (sulla base delle anticipazioni pubblicate sul sito internet del Governo) avrebbero la facoltà di poter elevare l'aliquota sulla rendita catastale sino ad un valore massimo del 2,5 per mille.

Primo caso

Per una abitazione di tipo popolare, la Tasi dovrebbe essere in ogni caso più onerosa della vecchia Imu. Come mai? Per il semplice motivo che la detrazione base di 200 euro era sempre superiore all'importo dell'Imu potenzialmente dovuta. Secondo un stima della CGIA le abitazioni A4 sono circa il 17% del totale.

ABITAZIONE PRINCIPALE – CONFRONTO TASI - IMU

Abitazione di tipo popolare - categoria A4 - rendita catastale di 223 € (importi in euro)

Costo Imu 2012	Costo Tasi 2014			
	Aliquote			
	1	1,5	2	2,5
Senza figli 0,0	37	56	75	94
con 1 figlio	37	56	75	94
con 2 figli	37	56	75	94
con 3 figli	37	56	75	94

DIFFERENZA TASI – IMU

+37	+56	+75	+94
------------	------------	------------	------------

Elaborazione Ufficio studi CGIA

Secondo caso

Anche per le prime case di tipo economico (A3), la Tasi dovrebbe avere un impatto economico quasi sempre superiore rispetto all'Imu 2012. Solo nei casi in cui il Comune applicasse un'aliquota Tasi inferiore all'1,5 per mille e i proprietari non abbiano dei figli, la nuova imposta sarebbe vantaggiosa: diversamente, in tutti le altre situazioni, la nuova Tasi sarà più cara dell'IMU 2012. La CGIA ricorda che questa categoria catastale annovera oltre il 36% delle unità abitative totali.

ABITAZIONE PRINCIPALE – CONFRONTO TASI - IMU

Abitazione di tipo economico - categoria A3 - rendita catastale di 423 €
(importi in euro)

	Costo Imu 2012	Costo Tasi 2014			
		Aliquote			
		1	1,5	2	2,5
Senza figli	116	71	107	142	178
con 1 figlio	66	71	107	142	178
con 2 figli	16	71	107	142	178
con 3 figli	0	71	107	142	178

DIFFERENZA TASI – IMU

Senza figli	-45	-9	+27	+62
con 1 figlio	+5	+41	+77	+112
con 2 figli	+55	+91	+127	+162
con 3 figli	+71	+107	+142	+178

Elaborazione Ufficio studi CGIA

Importi in rosso = Tasi più pesante dell'Imu

Importi in verde = Imu più pesante della Tasi

Terzo caso

Infine, per le abitazioni di tipo civile A2, di maggior pregio rispetto alle due tipologie precedentemente considerate, la Tasi dovrebbe essere più conveniente dell'Imu nei casi in cui non vi siano figli. Diversamente, il vantaggio rispetto alla vecchia imposta municipale si riduce progressivamente all'aumentare delle aliquote Tasi e al crescere del numero di figli. Sul totale delle abitazioni questa categoria incide per il 35% circa.

ABITAZIONE PRINCIPALE – CONFRONTO TASI - IMU

Abitazione di tipo civile - categoria A2 - rendita catastale di 625 €
(importi in euro)

	Costo Imu 2012	Costo Tasi 2014			
		Aliquote			
		1	1,5	2	2,5
Senza figli	266	105	157	210	262
con 1 figlio	216	105	157	210	262
con 2 figli	166	105	157	210	262
con 3 figli	116	105	157	210	262

DIFFERENZA TASI – IMU

Senza figli	-161	-109	-56	-4
con 1 figlio	-111	-59	-6	+46
con 2 figli	-61	-9	+44	+96
con 3 figli	-11	+41	+94	+146

Elaborazione Ufficio studi CGIA

Importi in rosso = Tasi più pesante dell'Imu

Importi in verde = Imu più pesante della Tasi

Elaborato in data 18 ottobre 2013