

SUGLI IMMOBILI PESA UN CARICO FISCALE DI OLTRE 52 MILIARDI DI EURO. RISPETTO AL 2013, QUEST'ANNO PAGHEREMO 2,6 MILIARDI IN PIU'

• La Tasi ci costerà almeno 4 miliardi

=====

Su tutto patrimonio immobiliare complessivo (case, uffici, negozi, capannoni, etc.) grava un carico fiscale che nel 2014 raggiungerà i 52,3 miliardi di euro. Rispetto all'anno scorso, questo importo è destinato ad aumentare di oltre 2,6 miliardi di euro (variazione pari al + 5,4%).

A questo risultato è giunto l'Ufficio studi della CGIA, sommando i 9,3 miliardi di euro di gettito legati alla redditività degli immobili (Irpef, Ires, Registro e bollo, cedolare secca, etc.), gli 11,9 miliardi di euro riferiti al trasferimento degli immobili (Iva, imposta di registro/bollo, imposta ipotecaria/catastale, le successioni e le donazioni) e agli oltre 31 miliardi di euro riconducibili al possesso dell'immobile (Imu, imposta di scopo, Tari e Tasi).

Nonostante la Tasi ci costi almeno 4,1 miliardi di euro, l'incremento del carico fiscale complessivo per l'anno in corso si riduce a poco più di 2,6 miliardi a seguito della soppressione della maggiorazione Tares, che ci consente di risparmiare 1 miliardo di euro, e ad un alleggerimento del peso dell'Imu pari a quasi 675 miliardi di euro.

"Fino a qualche anno fa – ricorda il segretario della CGIA Giuseppe Bortolussi – l'acquisto di una abitazione o di un immobile strumentale costituiva un investimento. Ora, chi possiede una casa o un capannone sta vivendo un incubo. In primo luogo perché la confusione e le difficoltà legate alle modalità di pagamento hanno raggiunto livelli inammissibili, in secondo luogo perché tra Imu, Tasi e Tari gli immobili sono sottoposti ad un carico fiscale ormai insopportabile".

Il gettito della TASI per l'anno 2014, come risultante dalla Relazione tecnica allegata alla Legge di Stabilità 2014, dovrebbe essere pari ad almeno 3.764 milioni di euro. Il calcolo effettuato dai tecnici del Ministero si basa sull'ipotesi che il tributo sia applicato con aliquota base all'1 per mille. In questo momento vi è una grande incertezza sulle scelte dei Comuni. Analizzando le delibere pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze, si rileva che le scelte delle Amministrazioni Comunali sono tra le più varie. Pertanto diventa difficile stimare non solo il gettito della Tasi, ma anche quello dell'Imu. Nella nostra elaborazione abbiamo ipotizzato che la somma del gettito Tasi più Imu assicuri ai Comuni le risorse pari a quelle loro disponibili nel 2012 e nel 2013.

“Oltre all'imponente sforzo economico che anche quest'anno i proprietari di immobili saranno chiamate a sostenere – conclude Bortolussi – i contribuenti italiani dovranno sopportare anche un costo aggiuntivo legato alla burocrazia che attanaglia queste operazioni. Secondo una nostra elaborazione su dati della Banca mondiale, per pagare le tasse in Italia sono necessarie 269 ore all'anno, pari a 33 giorni lavorativi. Nell'area dell'euro solo il Portogallo registra una situazione peggiore della nostra”.

IL PESO DEL FISCO SUGLI IMMOBILI (tabella di sintesi)

(milioni di €)

Imposte	2013	2014	variazione 2014 su 2013	
			val. ass.	%
Prelievo legato alla redditività (a)	9.195	9.311	+117	+1,3
Prelievo legato al trasferimento (b)	11.831	11.968	+137	+1,2
Prelievo legato al possesso (c)	28.664	31.096	+2.432	+8,5
TOTALE GENERALE	49.690	52.376	+2.686	+5,4

Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati ISTAT, Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio

- (a) include il gettito riconducibile all'Irpef, all'Ires, all'imposta di registro e di bollo sulle locazioni e alla cedolare secca;
- (b) include il gettito riconducibile all'Iva, all'imposta di registro e di bollo sui trasferimenti, all'imposta ipotecaria/catastale, alle successioni/donazioni;
- (c) include il gettito Imu, il prelievo rifiuti, l'imposta di scopo e dal 2014 la Tasi

IL PESO DEL FISCO SUGLI IMMOBILI (tabella dettagliata)

(milioni di euro)

Imposte	2013	2014	variazione 2014 rispetto al 2013	
			Val. ass.	%
Prelievo legato alla redditività dell'immobile				
IRPEF	6.525	6.567	+42	+0,6%
IRES	355	450	+95	+26,8%
Registro e bollo (locazioni)	799	799	-0	-0,1%
Cedolare secca	1.516	1.496	-20	-1,3%
Totale	9.195	9.311	+117	+1,3%
Prelievo legato al trasferimento dell'immobile				
IVA	7.288	7.288	+0	0%
Registro e bollo (trasferimenti)	2.384	3.954	+1.570	+65,9%
Ipotecaria e catastale	1.601	168	-1.433	-89,5%
Successioni e donazioni	558	558	+0	0%
Totale	11.831	11.968	+137	+1,2%
Prelievo legato al possesso dell'immobile				
IMU	19.986	19.312	-674	-3,4%
Imposta di scopo	6,2	6,2	+0	0%
Maggiorazione TARES	1.000		-1.000	
Prelievo rifiuti	7.672	7.672	+0	0%
TASI		4.106	+4.106	
Totale	28.664	31.096	+2.432	+8,5%
Totale Generale	49.690	52.376	+2.686	+5,4%

Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati ISTAT, Dipartimento delle Finanze e Agenzia del Territorio

Mestre 21 maggio 2014

NOTA METODOLOGICA

Il gettito dei tributi relativi agli immobili è stato stimato partendo dai dati rilevati dai tecnici dell'Amministrazione Finanziaria. Inoltre, sono state apportate le variazioni legate alle ultime novità fiscali. Per alcuni tributi il dato è relativo al 2013, (Bollettino delle Entrate tributarie del Ministero delle Finanze) per altri, invece, l'ultimo dato ufficiale risale al 2012. Di seguito si illustra la metodologia adottata per ogni singolo tributo.

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.

L'aliquota della cedolare secca sui contratti a canone concordato è passata dal 19% al 15% nel 2013 per scendere ulteriormente al 10% nel 2014. Si è tenuto conto della perdita di gettito sia nel 2013 che nel 2014 rispettivamente di 11,6 e di 4,7 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 del 2013 è stato rilevato dal Bollettino delle Entrate tributarie del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Il gettito del 2014 è stato stimato riducendo quello del 2013 della perdita di gettito dovuta alla riduzione della percentuale di tassazione per i contratti a canone concordato.

Registro e bollo (locazioni) Il gettito è stato stimato tenendo conto delle novità introdotte in materia di 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 La stima del gettito del 2013 è stata effettuata sulla base del volume di compravendite.

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 Il gettito IMU del 2013 comprende anche il gettito relativo alla "Mini IMU" ed è stato rilevato dall'analisi del Bollettino delle Entrate tributarie del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Il gettito relativo al 2014 è stato stimato in maniera estremamente prudente, limitandosi a considerare le riduzioni di entrate relative alle agevolazioni IMU introdotte per particolari tipologie di immobili.

TASI Il gettito della TASI per l'anno 2014 come risultante dalla relazione tecnica allegata alla Legge di Stabilità 2014 dovrebbe essere almeno pari a 3.764 milioni di euro. Il calcolo effettuato dai tecnici del Ministero si basa sull'ipotesi di applicazione dell'aliquota base. In questo momento vi è incertezza sulle scelte dei comuni. Analizzando le delibere pubblicate sul sito del Dipartimento delle Finanze si rileva che le scelte delle Amministrazioni Comunali sono tra le più varie. Non mancano comuni che diminuiscono l'aliquota IMU e aumentano quella TASI al livello massimo consentito. Pertanto diventa difficile stimare non solo il gettito della TASI, ma anche quello dell'IMU. Nella nostra stima abbiamo ipotizzato che la somma del gettito TASI e IMU assicuri ai comuni risorse corrispondenti a quelle loro disponibili nel 2012 e nel 2013.

Pagamento imposte - Numero ore necessarie per anno

RANK AREA EURO	PAESI	Pagamento imposte - Numero ore necessarie per anno
1	Lussemburgo	55
2	Irlanda	80
3	Estonia	81
4	Finlandia	93
5	Paesi Bassi	123
6	Francia	132
7	Malta	139
8	Cipro	147
9	Belgio	160
	AREA EURO (1)	163
10	Austria	166
11	Spagna	167
12	Grecia	193
13	Slovacchia	207
14	Germania	218
15	Slovenia	260
16	Italia	269
17	Portogallo	275

⁽¹⁾ Calcolato come media del valore dei singoli Paesi

Elaborazioni Ufficio Studi CGIA su dati Banca Mondiale (Doing Business 2014)