

Fisco e Immobili

Quali le possibili soluzioni per una riduzione del prelievo immobiliare in Italia?

Il gettito dei tributi gravanti sul settore immobiliare in Italia è stimato in **oltre 50 miliardi di euro**. Di questi:

- › **oltre 9 miliardi di euro** provengono dai tributi di natura reddituale (**IRPEF, IRES, cedolare secca**);
- › **22 miliardi di euro** provengono dai tributi di natura patrimoniale (**IMU e TASI**);
- › **9 miliardi di euro** provengono dai tributi indiretti sui trasferimenti (**Iva, imposta di registro, imposta di bollo, imposte ipotecarie e catastali, imposta sulle successioni e donazioni**);
- › **1 miliardo di euro** provengono dai tributi indiretti sulle locazioni (**imposta di registro, imposta di bollo**);
- › **oltre 9 miliardi di euro** provengono da altri tributi (**tassa sui rifiuti, tributo provinciale per l'ambiente, contributi ai consorzi di bonifica, ecc.**).

Spicca, tra queste cifre, la **tassazione patrimoniale** che, con **IMU e TASI** – nonostante l'eliminazione dell'imposizione sulla "prima casa" – rappresenta un carico fiscale di quasi il **150%** più alto rispetto a quello che era dato dall'ICI, in vigore fino al 2011.

Il settore immobiliare nel nostro Paese è, pertanto, gravato da un macigno fiscale, soprattutto di tipo patrimoniale, che colpisce tutte le tipologie di immobili: quelli locati (abitazioni, negozi, uffici); quelli che non si riescono neppure ad affittare;

le case di villeggiatura; quelle ereditate e lasciate deperire per mancanza di risorse.

È un macigno che continua a determinare conseguenze disastrose per l'intera economia del nostro Paese che impoverisce le famiglie, comprime i consumi, deprime il PIL, condiziona l'occupazione, strozza il commercio, impedisce l'accesso all'abitazione da parte dei soggetti più deboli.

In questo scenario - pur essendo consapevoli che occorra una consistente riduzione della pressione fiscale generale sugli immobili - potrebbero essere introdotte alcune misure specifiche finalizzate ad attenuare, quantomeno, l'imposizione locale sugli immobili.

E questo obiettivo potrebbe essere raggiunto introducendo nel nostro sistema fiscale un'**unica vera imposta comunale sugli immobili – la "local tax" – che includa tutti gli attuali tributi locali che gravano sugli stessi e che sia totalmente deducibile per gli immobili strumentali delle imprese** [attualmente, infatti, su questa tipologia di

L'aforisma del mese

Il denaro dei contribuenti deve essere sacro.
– Luigi Einaudi

immobili, l'IMU è deducibile dalle imposte sui redditi (IRPEF/ IRES) nella misura del 20%, mentre gli altri tributi locali sono deducibili nella misura del 100%].

Come ha ribadito il Presidente Carlo Sangalli nella Sua Relazione alla nostra Assemblea Annuale, lo scorso 7 giugno, *"non è possibile che contro le nostre imprese, per recuperare un'immagine calcistica, ci sia anche il pressing serrato delle tasse locali, dove il tridente d'attacco è: IMU-TASI-TARI. Si metta mano, dunque, anche alla tassazione locale, con una local tax, unica, certa e semplice"*.

In particolare, la *"local tax"* dovrebbe accorparsi in un'unica imposta comunale:

- > l'IMU;
- > la TASI;
- > la TARI;
- > l'imposta di pubblicità;
- > la TOSAP (la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche).

L'obiettivo della *"local tax"* non deve essere, però, solo quello di *semplificare* l'attuale sistema di tassazione comunale ma anche quello di *ridurre* la tassazione sugli immobili attraverso una sostanziale riduzione delle aliquote d'imposta.

Per una *più equa tassazione sugli immobili*, inoltre, è necessaria una *riforma del Catasto*, attesa nel nostro Paese da ormai troppo tempo.

L'inequità del prelievo sul patrimonio immobiliare (tra diverse aree territoriali, tra diverse zone delle aree urbane, tra diverse tipologie di immobili) è legata, infatti, ad una base imponibile ormai vetusta.

La rendita catastale - che costituisce la base imponibile per la determinazione delle imposte che riguardano la proprietà immobiliare - dovrebbe, infatti, essere il più vicino possibile all'effettivo valore dell'immobile.

Da queste basi riteniamo che si debba partire per una graduale ed effettiva riduzione del prelievo immobiliare nel nostro Paese.

