

## **Il Decreto salva Italia (Imu sulle case) - Stangata sulla casa con l'Imu estimi catastali rivisti del 60%. Le abitazioni principali godranno di detrazioni e aliquote ridotte (come cambia l'ICI - guarda)**

ROMA - Una vera e propria stangata. Il governo Monti è andato ben oltre le previsioni per quanto riguarda l'aumento delle imposte sugli immobili che per le seconde e le terze case lievitano fino al 60%. Rincarare meno pesanti, ma comunque consistenti per gli studi e gli uffici professionali. Ci potrebbe essere qualche risparmio per le case date in locazione.

Non si chiamerà più Ici, ma Imu, Imposta municipale unica, la cui istituzione è anticipata in via sperimentale al 2012 dal 2014 previsto. Non cambia però solo il nome dell'imposta. Cambiano le aliquote - quella di base è fissata al 7,6 per mille - e anche la base di calcolo.

Si era parlato di una rivalutazione delle rendite catastali, ferme da decenni. L'ultima, del 5%, fu fatta nel dicembre '96. Il governo Monti ha scelto una strada diversa, che ha reso possibile differenziare l'aumento in base al classamento dell'immobile. Ha quindi deciso di agire sul coefficiente moltiplicatore della rendita iscritta al Catasto urbano. E di farlo in modo consistente: la maggior parte dei fabbricati residenziali, praticamente tutti quelli appartenenti alla classe A con l'esclusione dell'A10 (uffici e studi privati), passeranno da un moltiplicatore 100 a un moltiplicatore 160. Ad esempio, un'abitazione che attualmente, compresa di rivalutazione al 5% della rendita, aveva un valore ai fini impositivi di 105.000 euro, dal 2012 varrà 168.000 euro. Un incremento secco del 60%, quindi. «Abbiamo cercato di avvicinare così gli estimi al valore di mercato» spiega il viceministro all'Economia, Vittorio Grilli.

Sarà su questo nuovo valore catastale che poi si applicheranno le imposte sugli immobili. L'Imu, ma anche quelle sui trasferimenti per le compravendite. Il nuovo valore, inoltre farà lievitare anche il reddito imponibile ai fini Irpef.

I Comuni possono decidere di variare verso l'alto o verso il basso l'aliquota base dell'Imu, pari al 7,6 per mille, all'interno di una forchetta del 3 per mille. Quindi si potrà arrivare a un massimo del 10,6 per mille, e scendere della stessa proporzione.

Diverso il discorso per la prima abitazione e le relative pertinenze: in questo caso è prevista un'aliquota ridotta base del 4 per mille, con possibilità di variazione da parte del Comune in alto o in basso del 2 per mille. Sempre per la prima casa è prevista, inoltre, una detrazione secca di 200 euro, che è circa il doppio rispetto a quella base prevista prima del 2008. Quanto peserà tutto ciò nelle tasche delle famiglie che hanno una sola abitazione, comprata magari dopo anni di sacrifici? In molti casi peserà di più del semplice ripristino della situazione ante-abolizione. Con un esborso superiore - sempre riferendosi a prima del 2008, quando il governo Berlusconi abolì il balzello su tutte le prime case - intorno al 25% (vedere esempi in tabella). Non mancano casi in cui il ritorno all'Ici nella nuova versione Imu porterà un risparmio, pur se minimo, rispetto alla situazione ante 2008: è così quando la rendita catastale è bassa. In generale però l'incremento c'è e non è poco.

Aliquota ridotta del 4 per mille anche per le abitazioni date in locazione che finora, a meno di contratti a canone agevolato, non godevano di particolari sconti e spesso si allineavano al 7 per mille. Nei Comuni dove si deciderà di mantenersi al 4 per mille, il proprietario godrà di uno sconto considerevole. Un modo per migliorare il mercato degli affitti e per rendere meno conveniente il fenomeno della locazione in nero. Anche i fabbricati rurali e gli immobili non produttivi di reddito fondiario vedranno applicarsi un'aliquota ridotta al 4 per mille.

La vera batosta arriverà però sulle case che gli italiani utilizzano per il tempo libero, circa sei milioni di immobili che sono tenuti a disposizione come seconde o terze case, appunto. Qui c'è poco da girarci intorno: l'Ici si pagava già è vero, ma ora che si chiamerà Imu sarà più cara, almeno il 60% in più.

Sono previsti incrementi di imposte del 30% per gli studi professionali e gli uffici. Si salvano i negozi e le botteghe (categoria C1) che invece vedranno aumentare il coefficiente moltiplicatore della rendita appena del 5%.

