

Il Decreto salva Italia (Imu sulle case) - L'Imu colpirà i più deboli

Proprietari di prime case in fascia A2, famiglie in affitto, edilizia pubblica e IACP, pensionati, coppie giovani, single, migranti. La lista di chi subirà la batosta. E gli appartamenti di pregio in centro storico? Probabilmente se la caveranno con poco

Ormai si è capito: l'Imu (la nuova tassa sulla casa) sarà una batosta per le persone normali. Per quelli che vivono in un'abitazione "normale", diciamo di fascia A2, sulla quale come prima casa finora non si pagava nulla, l'Imu inciderà, a seconda delle città, da 600 a 1000 euro, considerando la detrazione prevista di 200 euro. La stima, riepilogata dalla newsletter "Casa e città" del Dipartimento ambiente e territorio della Cgil, s'impenna quando si passa al capitolo seconde case: rispetto all'aliquota base di 7,6 per mille, infatti, i Comuni potranno applicare un aumento del 3 per mille. Una seconda casa – calcola la Cgil -, sempre per un'abitazione media classificata in fascia A2, secondo le stesse stime, sarà soggetta ad un'Imu che può superare i 1.500 euro.

Il tutto avrà conseguenze sulle fasce più deboli, nel caso di proprietari della sola abitazione in cui vivono. "Il tributo, infatti – si legge nella newsletter della confederazione -, prevede l'applicazione di aliquote (0,4% agevolata per la prima casa, 0,76% di base per le seconde case) ma, racchiudendo in un'unica imposta anche l'IRPEF relativamente agli immobili secondari non locati che non hanno caratteristiche di prima abitazione, prima progressiva per scaglioni di reddito, ora in quota fissa, comporta maggiori svantaggi a chi ha redditi minori".

Senza dimenticare che l'applicazione di un moltiplicatore sulla rendita catastale (160 per i fabbricati del gruppo A, esclusi gli A/10) rischia di danneggiare i soliti noti, visto che, a causa dei mancati aggiornamenti catastali, appartamenti in centri storici di pregio sono gravati da tasse inferiori a medie residenze di periferia.

Ma l'applicazione di una ICI maggiorata non riguarda solo i proprietari. Nella manovra "c'è una distinzione tra appartamenti affittati e altre abitazioni a disposizione – ricorda il sindacato -, ma a discrezione dei Comuni, che possono applicare, nel primo caso, l'aliquota dello 0,4. Oltre al nodo della discrezionalità dei Comuni, questo sistema non pone una distinzione tra imposta da applicare ad un'abitazione data in locazione a canone libero ed una data in locazione a canone concordato ed aumenta comunque la tassazione, anche se i Comuni applicassero l'aliquota ridotta, laddove questi avevano deciso un'ICI pari a zero come ulteriore misura per incentivare l'utilizzo dei contratti concordati al fine di calmierare il mercato degli affitti".

In sostanza, "un aumento indistinto della tassazione rischia, in assenza di contromisure, di innalzare ulteriormente il livello già insopportabile degli affitti. Una difficile condizione – prosegue la Cgil - che riguarda sia i nuclei in affitto alle prese con sicuri aumenti dei canoni e con l'azzeramento delle misure di sostegno per i redditi più bassi (famiglie in disagio economico, pensionati) sia quelli in cerca di casa (giovani, giovani coppie, famiglie monoparentali) o costretti a vivere in un mercato privo di garanzie e tutele (migranti)".

Secondo le previsioni della confederazione, un'imposta sulla casa che non guarda a chi concede in

locazione un'abitazione e soprattutto a chi lo fa attraverso un canale calmierato, “rischia di essere ulteriormente disincentivante ad immettere sul mercato alloggi sfitti, di far ricercare nell'aumento dei canoni, permessi da un mercato praticamente senza regole, la maggiore tassazione imposta”.

La nuova tassazione

L'IMU, l'imposta municipale unica introdotta dal decreto sul federalismo fiscale sostituirà la vecchia ICI. Le aliquote variano a seconda della destinazione d'uso: 4 per mille per la prima casa che dovrebbe scendere al 2 o arrivare al 6 a discrezione dei Comuni. Si potrà beneficiare di una detrazione di 200 euro, che nel recente emendamento del Governo è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, dimorante e residente nell'abitazione, per un importo massimo di 400 euro. Questo potrà esentare alloggi piccoli di periferia, appartamenti di 3-4 vani in piccoli Comuni e le abitazioni con rendite rivalutate fino a 50mila euro. Sulle seconde case, se utilizzate per il tempo libero, l'aliquota è del 7,6 per mille, più alta dell'attuale che generalmente si attestava al 7 per mille. Questo incremento, insieme a quello del 60% della base imponibile farà schizzare l'imposta anche del 75%. Per le case in affitto, l'aliquota ridotta del 4 per mille sarà a discrezione dei Comuni.

Colpita anche l'edilizia sociale

Nell'attuale testo della Manovra l'edilizia residenziale pubblica è confermata come soggetto interessato al pagamento dell'IMU. L'imposta graverà sulla già difficile economia di un settore nel quale i canoni (in media 80 euro/mese) sono già soggetti ad una tassazione generale di circa il 40% del loro importo. “La reintroduzione di un tributo che incide sulla gestione economica delle Aziende Casa – ricorda la Cgil -, oggi con scarsissimi finanziamenti e con ritorni limitati dai canoni applicati, sicuramente rischia di sottrarre risorse che potrebbero essere investite realizzando nuove abitazioni, investendo in manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici, nella riqualificazione energetica del patrimonio con positive ricadute sull'occupazione, sulla produzione e sulla bolletta energetica degli utenti”.

L'edilizia sociale in Italia, con circa 900mila unità, non copre neanche un quarto del mercato dell'affitto, riesce a soddisfare solo il 3,4% della domanda annua, con un divario enorme tra offerta e reali bisogni della popolazione.