

Il Decreto salva Italia (Imu sulle case) - Ecco la stangata Imu, salve le famiglie numerose. Conto pesante tra aliquote più alte e rendite rivalutate (Ici: chi perde e chi guadagna - Guarda la tabella)

ROMA - Saranno circa sei milioni gli immobili per cui non cambierà nulla: non pagavano l'Ici sulla prima casa, e ora, per effetto delle detrazioni, continueranno a non pagare nemmeno l'Imu. E' lo stesso governo a fornire la stima. Per le altre proprietà, altri 53 milioni di immobili, la stangata invece è indubbia. L'entità dipenderà dalle dimensioni dell'abitazione, dal valore catastale e dal numero di figli, oltre che dalla destinazione d'uso. Perché il pacchetto casa della manovra Monti, che da solo vale 11 miliardi aggiuntivi di entrate, non solo ripristina l'imposizione sull'abitazione principale ma, agendo sul moltiplicatore della rendita catastale, aumenta notevolmente la base di calcolo (del 60% per la stragrande maggioranza degli immobili residenziali) e quindi rende molto più pesante anche l'imposizione su tutte le proprietà, dalle seconde case a quelle locate fino agli uffici e alle botteghe e ai fabbricati rurali.

I primi conti fatti dalle varie categorie sono da brivido: la Federalberghi calcola che nel 2012 le imprese turistiche avranno un aggravio di imposta di circa 600 milioni di euro; la Coldiretti denuncia l'impatto pesante sui terreni agricoli e sui fabbricati rurali; la Confedilizia lancia l'allarme: in molte città soprattutto del Sud il nuovo valore catastale supererà quello di mercato. Infine i Comuni lamentano il fatto che ben poco del gettito aggiuntivo Imu andrà nelle loro casse: solo due miliardi in più rispetto a quello dell'Ici attuale contro i 9 che andranno allo Stato. Due miliardi, peraltro, annullati dai tagli ai trasferimenti. Con l'aumento delle detrazioni per i figli l'effetto potrebbe essere addirittura negativo. Quindi - avvertono - molti sindaci saranno costretti ad alzare le aliquote e le addizionali.

Lo stock immobiliare. In Italia su 59 milioni di immobili, 51 milioni e settecentomila sono di proprietà di persone fisiche. Di queste il 38,1% è utilizzato come abitazione principale, il 23,8% è costituito dalle relative pertinenze. Si tratta di oltre 32 milioni di immobili che torneranno a pagare l'imposta con l'aliquota ridotta per la prima casa. Secondo l'Istat il 73,6% delle famiglie è proprietario della casa in cui vive.

Le aliquote. L'aliquota base è fissata al 7,6 per mille. L'abitazione principale paga un'aliquota ridotta al 4 per mille che i Comuni possono decidere di aumentare o ridurre all'interno di una forchetta del 2 per mille (3 nel caso di altri immobili).

Più figli, più detrazioni. Valgono solo per l'abitazione principale: oltre alla detrazione base che spetta a tutti di 200 euro, c'è un bonus di 50 euro per ciascun figlio di età inferiore ai 26 anni che dimora abitualmente e risiede anagraficamente nell'abitazione principale dei genitori. Il bonus aggiuntivo - indipendente dal reddito del nucleo - potrà arrivare ad un massimo di 400 euro, per una detrazione totale massima, quindi, di 600 euro. Dal 2014 cambierà la detrazione base valida per tutti: non più 200, ma 170 euro.

Seconde case e locate. E' a discrezione del Comune decidere se abbassare e o aumentare l'aliquota base del 7,6 per mille fino a 3 punti. Per cui si potrebbe arrivare ad un'aliquota massima del 10,6 per mille. Stesso discorso per le case locate, per le quali tra l'altro scompare la differenza, ai fini del calcolo dell'imposta, tra i vari tipi di canone, calmierato o a libero mercato. Niente più sconti per il comodato d'uso gratuito: ai fini dell'imposta avranno lo stesso trattamento delle seconde case.

Fabbricati rurali. Sono equiparati alle altre abitazioni. Se costituiscono abitazione principale possono usufruire dell'aliquota del 4 per mille e delle detrazioni base e per i figli. Altrimenti sono considerati seconde case. Finora erano tutti fuori dal campo di applicazione dell'Ici. .

Immobili all'estero. A partire dal 2011 gli italiani che posseggono case fuori dai confini nazionali dovranno pagare un'imposta dello 0,76%, quindi come le seconde case in Italia. La base imponibile sarà il

valore reale degli immobili.

Incentivi. E' l'unica vera buona notizia del pacchetto: dal primo gennaio 2012 la detrazione del 36% per le ristrutturazioni edilizie diventa strutturale. Le detrazioni del 55% per l'efficienza energetica sono prorogate per un altro anno e poi, dal 2013, confluiranno nel calderone delle agevolazioni che usufruiscono del 36%.

