

Il Decreto salva Italia (Imu sulle case) - Imu, aliquote fino allo 0,6% sulla prima casa. Aspettando le nuove rendite catastali. La base imponibile è aumentata del 60% rispetto a quella dell'Ici

MILANO- destinato a trasformarsi nel monosillabo meno amato d'Italia. Stiamo parlando di «Imu», l'acronimo dell'imposta municipale propria che da domani prende il posto dell'Ici. Il decreto salva Italia da un punto di vista formale non ha inventato questo nuovo tributo, che in realtà era previsto già dal decreto delega sul federalismo municipale della primavera 2011, ma ne ha stabilito l'entrata in vigore con un anticipo di due anni, sia pure in via «sperimentale».

GUARDA LA SCHEDE

TRE NOVITÀ-Rispetto alla formulazione originaria dell'imposta ci sono però tre novità che rischiano di rendere piuttosto salato il conto per i padroni di casa. La prima è che il proprietario dovrà pagare anche per l'appartamento in cui risiede mentre l'Imu nella sua prima versione prevedeva l'esenzione assoluta, come si è verificato con l'Ici dal secondo semestre 2008. La seconda è che la base imponibile è aumentata del 60% rispetto a quella dell'Ici: in pratica nel caso in cui fino al 2011 si sia pagato su un valore di 100 mila euro dal 2012 il calcolo va effettuato su 160 mila. La terza è che quest'imposta è municipale fino a un certo punto, perché i comuni potranno decidere quanto far pagare, ma possono tenersi per intero solo gli incassi della prima casa, mentre dovranno spartire con lo Stato gli introiti derivanti dagli altri immobili, secondo una complicata procedura di calcolo: dovranno infatti stornare all'Erario lo 0,38% dell'imponibile teorico di seconde case, negozi, uffici eccetera. Molte amministrazioni si troveranno quindi di fronte al dilemma amletico se ripianare o no i vuoti di bilancio calcando la mano sui residenti (nonché elettori). Certo, alle amministrazioni municipali il decreto salva Italia in teoria lascia uno spazio di manovra molto ampio: i municipi potranno infatti deliberare per le prime case entro un ventaglio di aliquote che va da un minimo dello 0,2% a un massimo dello 0,6% sul valore catastale rivalutata come dicevamo sopra. In tutti i casi il calcolo dell'imposta prevede l'applicazione una detrazione fissa di 200 euro su tutte le residenze (anche quelle di lusso) più una variabile, di 50 euro per ogni figlio di età inferiore ai 26 anni e convivente con il proprietario, fino a un massimo di altri 400 euro. Secondo quanto dichiarato dal presidente del Consiglio nella conferenza stampa di fine anno queste detrazioni porteranno 6 milioni di contribuenti a non pagare l'imposta per la loro prima casa.

LE ALIQUOTE-Sugli altri immobili, residenziali e non, il margine di oscillazione su cui i comuni possono giostrare va dall'aliquota minima dello 0,46% a quella massima dell'1,06%. Con la vecchia Ici le aliquote arrivavano al massimo allo 0,7%, elevabile solo in particolari condizioni fino allo 0,9% nelle grandi città e solo per le abitazioni sfitte.

In realtà però il conto per i proprietari di questi beni rischia di essere meno pesante di quanto apparirebbe a prima vista, perché l'Imu assorbe la cosiddetta Irpef fondiaria, cioè l'imposta sul reddito «virtuale» dell'immobile, tributo che invece coesisteva con l'Ici. Nei comuni dove le aliquote non toccheranno i massimi i contribuenti non registreranno particolari aggravii. Un esempio può chiarire meglio il concetto: un contribuente con aliquota Irpef (comprensiva di addizionali) del 45% e una casa del valore imponibile nel 2011 di 200 mila euro su cui il comune chiedeva lo 0,7% pagava di imposte un totale di 2.300 euro. Nel 2012 se il comune adotterà l'aliquota media dello 0,76% il conto dell'Imu sarà di 2.432 euro. Certo, se invece l'amministrazione vorrà spremere il massimo (1,06%) si arriverà a 3.390 euro, ma scegliendo un'aliquota così alta deve anche mettere in conto il crollo del mercato immobiliare locale. Non potrà godere del vantaggio dell'assorbimento dell'Irpef fondiaria chi invece non la paga: si tratta dei proprietari che

danno l'immobile in locazione e delle società che non pagano l'Irpef sui redditi ma l'Ires sui profitti. Per loro i comuni hanno la facoltà (ma non l'obbligo) di stabilire aliquote agevolate fino a un minimo dello 0,4%; difficilmente lo faranno per il motivo ricordato sopra: lo 0,38% andrà comunque allo Stato.

VALORI CATASTALI-Gli analisti dell'immobiliare concordano nel rilevare che l'introduzione dell'Imu è destinata ad avere un impatto negativo sul mercato, forse più in termini di transazioni che di prezzo, con un contraccolpo psicologico destinato a durare almeno fin quando arriveranno (entro marzo, salvo ulteriori proroghe) le delibere dei comuni, sulla base delle quali sarà possibile fare anche i conti. Conseguenze ancora più marcate potrebbe però averla un'altra novità annunciata negli ultimi giorni dall'esecutivo, e cioè la volontà di porre mano alla revisione dei valori catastali. Il proposito di riuscirci entro la fine naturale della legislatura a primavera 2013 appare come una «mission impossible». L'intenzione sarebbe infatti quella di varare una riforma grazie alla quale il Catasto sia davvero in grado di identificare il valore di mercato di ognuno dei 60 milioni di immobili censiti nel nostro Paese. Va però detto che lo scostamento tra valori catastali e valori di mercato è davvero forte e che nella determinazione degli imponibili fiscali l'equità non è certo di casa, visto che, ad esempio, vecchi immobili centrali e di pregio nelle grandi città spesso pagano meno tasse rispetto a case periferiche ma con minore anzianità di servizio. E se l'ipotesi di una riforma appare ineludibile (anche se i tempi probabilmente si misureranno in anni e non in mesi) sta di fatto che il messaggio «cambieremo il Catasto» si associa immediatamente a un altro, e cioè «aumenteremo ancora le tasse».

