

Seconde case, ecco i conti del prelievo IrpefDa Milano a Roma, gli esempi di tassazione delle abitazioni non principali. Rincari fino al 100%

Nel giro di tre anni chi tiene anche contro la sua volontà una casa a disposizione rischia di pagare il doppio di imposte se l'immobile si trova nel comune in cui possiede anche l'abitazione principale. È l'effetto combinato delle disposizioni della legge di stabilità, che nel quadro di riordino dell'imposizione immobiliare dettato dalla necessità di far sparire almeno formalmente l'Imu sulla prima casa, prevede anche il ritorno della cosiddetta Irpef fondiaria, sia pure ridotta al 50%, per le case sfitte. Un crescendo rossiniano di costi dovuto all'evoluzione della politica tributaria sul mattone: nel 2011 infatti si pagava l'Ici più l'Irpef fondiaria per intero, nel 2012 si è passati all'Imu che ha eliminato l'Irpef ma con una base imponibile del 60% più alta dell'Ici e con aliquota massima dell'1,06%, contro il 9% che i comuni con il vecchio tributo potevano applicare agli immobili sfitti.

Irpef retroattiva

La legge di Stabilità reintroduce l'Irpef a partire da quest'anno di imposta, con buona pace dello Statuto del contribuente che vieterebbe di cambiare le regole per i periodi fiscali in corso, e quindi il nuovo balzello andrà saldato la prossima primavera dopo la compilazione dell'Unico o del 730. Per l'anno fiscale 2014 infine è previsto un altro aumento di imposta, dovuto all'introduzione della Tasi, il nuovo tributo per coprire i costi dei servizi indivisibili dei Comuni e che con la Tari, nuova denominazione della tassa rifiuti, darà vita al Trise e a un vero e proprio rompicapo terminologico. Sulle seconde case nelle maggiori città dove l'Imu è già ai massimi di legge (è questo il caso dei comuni in tabella) la Tasi richiederà un ulteriore esborso dello 0,1% calcolato sulla medesima base imponibile dell'Imu.

Nelle tabelle di questa pagina abbiamo provato a simulare l'escalation dei tributi sulla seconda casa a disposizione in otto grandi città considerando un modesto trilocale e un quadrilocale più signorile in area residenziale; per l'Irpef abbiamo calcolato, forfettizzandolo, anche il peso delle addizionali, regionale e comunale. Per citare solo le due principali città del Paese, a Roma il trilocale passerebbe da 1376 euro del periodo di imposta 2011 ai 2742 del 2014, con un incremento del 99,3%, il quadrilocale salirebbe del 70,3%, aumentando da 2.517 a 4.288 euro. A Milano la casa di minor valore pagherebbe nel 2014 2.186 euro contro gli 882 del 2011, con un 148%, il quadrilocale salirebbe da 2.265 a 4.581 euro, un 102,3%. L'incremento nel tempo è più forte a Milano che a Roma perché il capoluogo lombardo aveva un'aliquota Ici più bassa.

L'applicabilità dell'Irpef fondiaria agli immobili, citiamo dalla norma, «ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale», creerà non pochi problemi di applicazione. Innanzitutto la discriminazione territoriale potrebbe non reggere a un giudizio di costituzionalità (anche se per arrivarci è necessario che l'eccezione sia sollevata da un giudice nel corso di un procedimento innescato da un contribuente) e poi non è chiaro che cosa significhi «non locati»: che ne sarebbe ad esempio delle abitazioni concesse in comodato a un figlio?

Il rebus delle rendite

Tra l'altro nella disciplina Irpef precedente il 2012 vi era una distinzione nel calcolo dell'imponibile tra case a disposizione e case date in uso a un parente: per le prime la rendita catastale veniva aumentata di un terzo, per le seconde no. Inoltre la norma punisce di fatto lo sfritto involontario, con una scelta che appare in apparente contraddizione con una decisione assunta dall'esecutivo solo qualche settimana fa: l'esenzione assoluta dall'Imu per gli immobili merce, cioè le case ultimate nei cantieri che i costruttori non riescono a vendere. La norma era stata salutata come una presa d'atto delle difficoltà del mercato.

Sicuramente in sede di conversione parlamentare la disposizione sulle seconde case non filerà via liscia. Ma non sarà nemmeno l'unico punto di polemica. Una, molto forte, è già avviata da giorni e riguarda le modalità di applicazione della Tasi sull'abitazione principale. L'Imu prevedeva detrazioni che per la Tasi non ci sono.

