

**Analisi.** Imu e Tasi pesano per 22 miliardi sui 50,8 che fruttano le imposte immobiliari

# Al posto della patrimoniale una tassa (leggera) sui servizi

**Giorgio Spaziani Testa**

La scadenza di dicembre per il pagamento di Imu e Tasi – le due patrimoniali sugli immobili – rappresenta un'occasione per riflettere sulla fiscalità riguardante il settore.

La proprietà immobiliare – che nell'ultima legge di Stabilità ha potuto apprezzare una prima correzione dei gravi errori compiuti negli anni precedenti dal punto di vista delle politiche tributarie – necessita di interventi tesi ad attenuare il peso fiscale ordinario sul comparto, indispensabili per proseguire tale azione di correzione.

Nel 2016, il gettito dei tributi gravanti sul comparto immobiliare è stimabile in 50,8 miliardi di euro, così suddivisi: 9,2 di tributi reddituali (Irpef, Ires, cedolare secca); 22 di tributi patrimoniali (Imu, Tasi); 9 di tributi indiretti sui trasferimenti (Iva, imposta di registro, imposta di bollo, imposte ipotecarie e catastali, imposta sulle successioni e donazioni); 1 di tributi indiretti sulle locazioni (imposta di registro, imposta di bollo); 9,6 di altri tributi (Tari, tributo provinciale per l'ambiente, contributi ai Consorzi di bonifica).

Spicca, tra queste cifre, la tassazione patrimoniale che – con Imu e Tasi, nonostante l'eliminazione dell'imposizione sulla "prima casa", salvo che per le categorie catastali A/1, A/8, A/9 – rappresenta un carico di quasi il 150% più alto di quello che era dato dall'Ici, in vigore fino al 2011.

Il settore immobiliare è, insomma, gravato da un macigno fiscale, soprattutto di tipo patrimoniale, che colpisce tutte le tipologie di immobili: quelli locati (abitazioni, negozi, uffici, tanto che gli inquilini paghino quanto che siano morosi), quelli che non si riescono neppure ad affittare, le case di villeggiatura, quelle ereditate e lasciate deperire per mancanza di risorse. È un macigno che continua a determinare conseguenze disastrose per l'economia: impoverendo le famiglie, comprimendo i consumi, deprimendo il Pil, condizionando l'occupazione, strozzando il commercio, impedendo l'accesso all'abitazione da parte dei soggetti più deboli.

La proprietà diffusa svolge in Ita-

lia una funzione economica e sociale indispensabile: con l'attività di locazione di abitazioni e locali commerciali, così come con la cura quotidiana di un patrimonio che è interesse di tutti mantenere vivo, sicuro, decoroso. Si tratta di famiglie che investono nel nostro Paese e che sono ricambiate con una tassazione punitiva.

In questo quadro, Confedilizia – pur ribadendo che ciò che occorre, per ragioni di equità e per esigenze di sviluppo, è una riduzione della pressione fiscale sugli immobili dell'ordine di diversi miliardi di euro – ha proposto alcune misure specifiche mirate ad attenuare le conseguenze più gravi prodotte da questo eccesso di imposizione.

È il caso, ad esempio, degli interventi di detassazione sugli affitti abitativi (rinnovo cedolare secca al 10% e riduzione dell'imposizione Imu-Tasi per i contratti a canone calmierato) e sulle locazioni commerciali (cedolare secca, almeno in via sperimentale, per risolvere la piaga dei locali vuoti e della desertificazione delle città).

Per quanto riguarda la tassazione locale, è stata da qualche parte

avanzata l'idea di unificare l'Imu e la Tasi. Proposta che conferma quanto Confedilizia ha sostenuto sin dal varo della Tasi, e cioè che quest'ultima – che finora è stata presentata come una tassa sui servizi – è in realtà una vera e propria imposta patrimoniale, come l'Imu.

In questo quadro, unificare i due tributi, quindi, sarebbe più che altro un'operazione di trasparenza. Farlo, però, vorrebbe dire rassegnarsi all'idea della patrimoniale (magari – come è stato tentato in Parlamento, con mossa sventata da Confedilizia – con aumento dell'aliquota massima applicabile dai Comuni).

Occorrerebbe, al contrario, dare vita ad un vero tributo sui servizi. Un'imposizione locale moderna dovrebbe fondarsi sul collegamento con il territorio e quindi con i servizi forniti dall'ente locale al cittadino-contribuente. È una vera tassa sui servizi dovrebbe avere due caratteristiche essenziali:

1 realizzare un effettivo, e controllabile, collegamento fra tributo versato dal contribuente e quantità e qualità dei servizi ricevuti dallo stesso contribuente;

2 essere a carico del fruitore di tali servizi e quindi – nel caso dell'imposizione fondata sugli immobili – non già del proprietario del bene in quanto tale, bensì dell'utente dello stesso, e cioè di chi lo occupa (in caso di locazione, dunque, dell'inquilino).

Solo in questo modo può aversi, soprattutto sul fronte della spesa, quella responsabilizzazione degli enti locali che è connaturata a qualsiasi forma di reale federalismo. Una responsabilizzazione che avrebbe effetti anche sull'azione dei Governi nazionali. I quali – per restare al settore immobiliare – non avrebbero più la possibilità di realizzare con disinvoltura operazioni come quella attuata con la manovra Monti del 2011, quando è stato sufficiente disporre l'aumento da 100 a 160 di un semplice moltiplicatore per determinare la triplicazione della tassazione sulle case e, per effetto di essa, la distruzione del settore immobiliare e dei mille altri ad esso collegati.

Presidente Confedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il bilancio

**50,8 miliardi**

**Il prelievo sugli immobili**  
Nel 2016 il gettito tributario dagli immobili è stato pari a 50,8 miliardi

**22 miliardi**

**L'impatto delle «patrimoniali»**  
Imu e Tasi prelevano dalle tasche dei contribuenti poco meno della metà del gettito totale degli immobili

**9 miliardi**

**I tributi reddituali e indiretti**  
Imposte di registro e ipotecarie catastali da una parte e tributi come Irpef, Ires e cedolare secca dall'altra sono vicine ai 9 miliardi