

Tasse sulla casa: in Italia le più pesanti d'Europa

18 Dicembre 2012

[Il Sole 24 Ore - 17/12/2012 - di Silvio Rezzonico, Giovanni Tucci]

Italia al top per le imposte sul mattone

In un anno scalata la classifica del prelievo Ue: siamo in testa con Francia e Regno Unito

In un anno l'Italia ha scalato le classifiche della percentuale di imposizione patrimoniale immobiliare, arrivando a toccare i livelli di Francia e Gran Bretagna. È l'effetto-Imu, che ha fatto passare il nostro Paese dalla media della tassazione europea sul mattone al secondo posto in graduatoria, strappando anche un poco simpatico "primo in assoluto" nelle imposte sulle compravendite. Lo dice il Rapporto dicembre 2012 del Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari.

Ma, come sempre, i numeri vanno letti e spiegati attentamente. Perché al di là dell'impatto sui portafogli, vanno valutati i criteri di base della tassazione e come viene "spalmata" tra i diversi tipi di immobili e tra i diversi soggetti. E qui si notano molte diversità con i grandi Paesi europei.

La prima casa

La nostra Imu - che si innesta sulla vecchia Ici, sia pur con molte differenze e un brusco incremento del gettito - differisce in maniera piuttosto radicale dalle patrimoniali dei nostri "vicini". E ciò in almeno due scelte: le aliquote agevolate per l'abitazione principale e i soggetti che devono pagare. Il punto principale dei nostri scontri sulla patrimoniale, cioè se vada o meno tassata l'abitazione principale della famiglia, è del tutto assente negli altri Paesi europei.

Per un semplice motivo: la casa di abitazione è a volte sottratta dall'imposizione sui redditi, ma non dal prelievo sulle proprietà immobiliari.

Solo in Francia conta un poco, ma non tanto, il fatto di risiedere nell'immobile. E il fatto che la residenza abituale non rilevi è vero non solo nei Paesi esaminati in tabella (vedi allegato. Gran Bretagna, Germania, Spagna e Francia), ma anche molti in altri, come per esempio la Svezia o l'Olanda.

Inquilino e proprietario

La seconda caratteristica per cui ci distinguiamo è che gli altri Stati tendono a tassare di più chi abita effettivamente l'immobile, non chi ne è proprietario. Questo perché le imposte locali hanno come principale scopo il fatto di "pagare" i servizi forniti dalla comunità a chi abita o utilizza un edificio.

Sulla base di questo principio la *Council tax* britannica pesa per intero sull'eventuale inquilino e, se una casa è vuota e non arredata, si paga la metà (invece di incrementare l'aliquota, come accade da noi). In Francia l'imposta immobiliare è spezzata in due: chi abita l'immobile, anche se persona diversa dal proprietario, versa la *tax d'habitation* che è il tributo più oneroso. Viceversa la *tax foncière* è per intero a carico del proprietario immobiliare (a meno di accordi contrari). In Germania o in Spagna è comune che l'imposta sia addebitata all'inquilino, in patti contenuti in praticamente tutti i contratti di locazione. In Olanda inquilino e proprietario si spartiscono le tasse sulla proprietà.

Sia Francia che Regno Unito hanno criteri di determinazione assai complessi delle loro imposte immobiliari, in cui hanno largo peso il reddito e il numero di componenti della famiglia. Da noi, invece, solo alcuni Comuni danno rilievo al reddito, per ridurre o escludere dal prelievo per la prima casa solo le fasce "deboli" della popolazione (famiglie a basso reddito, disabili, disoccupati).

Le rendite catastali

Infine, al contrario, si riscontra un inaspettato tratto comune a tutte le imposizioni patrimoniali sugli

immobili in Europa: quasi ovunque, e non solo in Italia, i valori catastali sono molto distanti da quelli reali di mercato. Da noi le rilevazioni risalgono a oltre vent'anni fa ma in Germania addirittura agli anni '30, in Francia agli anni '70, in Gran Bretagna al 1991. Solo in Spagna si sta procedendo a un riallineamento dei valori fiscali, ma non ovunque. E tutti correggono con coefficienti moltiplicatori.

9283-Tabella tasse sulla casa.pdf [Apri](#)