

IMU e TASI- Simulazioni di calcolo

13 Giugno 2014

Al 31 maggio 2014, sono 2.182 i Comuni italiani che hanno deliberato le nuove aliquote TASI (con delibere ufficialmente pubblicate sul sito del Dipartimento delle finanze del MEF www.finanze.gov.it).

Il “Decreto Salva Roma ter” (DL 16/2014, convertito in Legge 68/2014) ha infatti riconosciuto la facoltà per i Comuni, solo per il 2014, di aumentare l’aliquota massima TASI, per ciascuna tipologia di immobile, per un ammontare complessivo non superiore allo 0,8 per mille, a condizione che il maggior gettito sia destinato a finanziare detrazioni o altre misure, relative alla “prima casa” e alle unità immobiliari ad esse equiparate.

In sostanza, il prelievo potrà così arrivare sino al:

- **3,3 per mille** per la “*abitazione principale*” (al posto del 2,5 per mille), considerando che, essendo questa esclusa dal campo d’applicazione dell’IMU, può essere assoggettata solo alla TASI,
- **11,4 per mille** per tutti gli altri immobili (ovverosia, per questi ultimi, la somma tra IMU e TASI non potrà superare l’11,4 per mille del valore catastale dell’immobile, limite prima fissato al 10,6 per mille).

Sotto il profilo generale, la nuova tassazione immobiliare per il 2014 comporta una sostanziale reintroduzione dell’imposta patrimoniale sulla “prima casa” (TASI), con aliquota inferiore rispetto all’IMU del 2012[1], ma che non garantisce una corrispondente riduzione del prelievo.

Ciò deriva dalla circostanza che, le detrazioni sono rimesse alla volontà del Comune, che può autonomamente sceglierne la distribuzione, mentre prima le detrazioni erano riconosciute per tutti i contribuenti.

A scopo dimostrativo, è stata elaborata una serie di **esempi numerici** che quantificano l’impatto della nuova tassazione locale sugli immobili (IMU+TASI) e la confrontano con il precedente regime impositivo (solo IMU nel 2012 e nel 2013).

In tal ambito, ai fini del confronto, non potendo considerare i Comuni di Roma e Milano, che non hanno ancora deliberato le aliquote 2014 sia per l’IMU che per la TASI, sono stati presi a campione i Comuni di:

- Napoli,
- Reggio Emilia.

Per quanto riguarda la **nuova tassazione 2014 sull’“abitazione principale”**, dalla citata simulazione emerge che la generale riduzione delle aliquote d’imposta (l’aliquota TASI è inferiore a quella dell’IMU) non comporta una corrispondente riduzione del prelievo.

Ad esempio, per il Comune di Reggio Emilia, a fronte di una riduzione delle aliquote del 34%, l’effettivo prelievo si riduce solo dell’11%. Ancor più significativo è l’esempio del Comune di Napoli,

dove a fronte di una riduzione delle aliquote (sempre del 34%), si registra addirittura un aumento del prelievo dell'8,5%.

Ciò dipende dalla autonoma facoltà degli Enti locali di applicare *“detrazioni per reddito”* e/o *“detrazioni per figli a carico”*, generalmente in misura inferiore rispetto alle detrazioni riconosciute a tutti i contribuenti nel precedente regime impositivo.

Al contrario, la **tassazione 2014 per le abitazioni diverse dall’*“abitazione principale”*** (sia sfitte che locate) risulta, nel campione considerato, invariata rispetto al 2013, tenuto conto che, rispetto al 2012, le *“seconde case a disposizione nello stesso Comune”* (es. abitazione ereditata) hanno registrato un aumento medio di tassazione del +13% (dovuto alla reintroduzione dell'IRPEF).

Come settore, resta il problema della **tassazione dei fabbricati invenduti** che comunque, dopo l'abolizione dell'IMU, si vedono introdurre una nuova imposta patrimoniale (TASI), che per il 2014 può arrivare fino al 3,3 per mille del valore catastale e dal 2015 fino all'10,6 per mille.

Tuttavia, per tale tipologia di immobile, nei Comuni presi a campione, si registra, in ogni caso una generale riduzione del prelievo (-74% a Reggio Emilia e del -100% a Napoli), tenuto conto che la TASI non è stata applicata per tali immobili ma solo per l’*“abitazione principale”*.

Per le **aree edificabili** (*“magazzino”* delle imprese edili), che potrebbero essere assoggettate a 2 imposte patrimoniali, sia l'IMU che la TASI, nei Comuni *“campionati”*, non è stata introdotta la TASI, considerata l'applicazione già dell'aliquota IMU massima del 10,6 per mille.

Infine, si ricorda che complessivamente nel 2014 il gettito fiscale sugli immobili arriverà a circa 27 miliardi di euro (20 derivante dall'IMU e circa 7 dalla TASI), ben 7 miliardi in più rispetto al 2013.

Anche se le recenti raccomandazioni dell'UE continuano a sollecitare un cambiamento di prospettiva nell'ambito della politica fiscale dei Paesi Membri (compresa l'Italia), al fine di giungere ad una sostanziale riduzione del prelievo sul reddito, in attuazione del principio del passaggio della tassazione “dalle persone alle cose”, l'ANCE insiste nel ritenere necessaria la salvaguardia dei beni diretti a soddisfare i bisogni primari del cittadino: in primis la casa.

Questa, come “bene primario”, non può essere considerata come immobilizzazione del patrimonio, da colpire con imposte patrimoniali o prelievi straordinari.

Pertanto, l'ANCE chiede che, nel corso dell'attuazione della “Riforma fiscale” appena approvata, si arrivi ad una tempestiva revisione della fiscalità immobiliare, che preveda un'unica imposta patrimoniale (IMU o TASI), stabile quanto meno per 3 anni ed integralmente destinata ai Comuni per il finanziamento dei servizi, con l'ovvia esclusione del “magazzino” delle imprese edili.

Inoltre, la Riforma del Catasto, in corso di attuazione, preoccupa fortemente l'ANCE, in quanto, anche se la Delega Fiscale prevede che il prelievo sugli immobili non potrà subire ulteriori aumenti, la certa rivalutazione degli estimi, assai difficilmente, troverà una corrispondente riduzione delle aliquote, specie per i tributi nazionali (Imposta di Registro, Imposte Ipotecarie e Catastali e IVA).

[1] Ovviamente il confronto tra tassazione 2014 e tassazione 2013 sulla “*abitazione principale*” evidenzia un elevato aumento del prelievo, considerato che per l’anno 2013 questa è stata sostanzialmente esclusa dall’IMU.

16555-esempi numerici.pdf [Apri](#)