

TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI

Il gettito fiscale sugli immobili nel 2014 si attesta a 42,1 miliardi di euro.

La tassazione sul possesso aumenta, rispetto al 2011 del 143,5% e incide per il 56,7% nel 2014 (IMU+TASI) contro il 28,7% (ICI) del 2011

Secondo i dati del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate, il **gettito fiscale sugli immobili** (per uso abitativo e produttivo) derivante dalle principali imposte sul possesso, sulla locazione e sulle compravendite risulta nel **2014** pari a **42,1 miliardi di euro**.

Nel 2014 il gettito sugli immobili aumenta del 9,8% rispetto al 2013...

Le imposte sugli immobili risultano aumentate nel 2014 del 9,8% rispetto al 2013, ovvero di 3,8 miliardi di euro in più. Tale incremento è da attribuirsi principalmente al maggior gettito derivante dall'introduzione della nuova imposta sui servizi **"TASI"** che va ad aggiungersi all'IMU già prevista nel biennio precedente 2012-2013. In particolare, si passa **da 20,4 miliardi di euro del 2013 (IMU) ai 23,9 miliardi del 2014 (IMU +TASI), pari ad un incremento del 17,1%.**

... e del 27,9% rispetto al 2011

Confrontando il **gettito fiscale sugli immobili del 2014** con gli anni precedenti al 2013, emerge che il gettito rimane pressochè invariato rispetto al 2012 (42,29 miliardi di euro), mentre si osserva un **forte incremento del 27,9% rispetto al 2011.**

L'aumento del gettito nel 2014, rispetto al 2011, è da attribuire all'incremento della **tassazione sul possesso** degli immobili che, passa da **9,8 miliardi di euro del 2011 (ICI) a 23,89 miliardi di euro del 2014 (IMU+TASI), determinando un incremento della pressione fiscale sul possesso del 143,5%** in soli tre anni.

La tassazione sul possesso passa dal 28,7% del 2011 (ICI) al 56,7% nel 2014 (IMU+TASI)

Nel 2014, il **56,7% del prelievo sugli immobili è riconducibile all'IMU+TASI** (nel 2011 con l'ICI era il **28,7%**), un ulteriore 17,1% alle imposte di natura "reddituale", mentre le imposte sui trasferimenti e sulle locazioni incidono rispettivamente per il 21,2% ed il 5%.

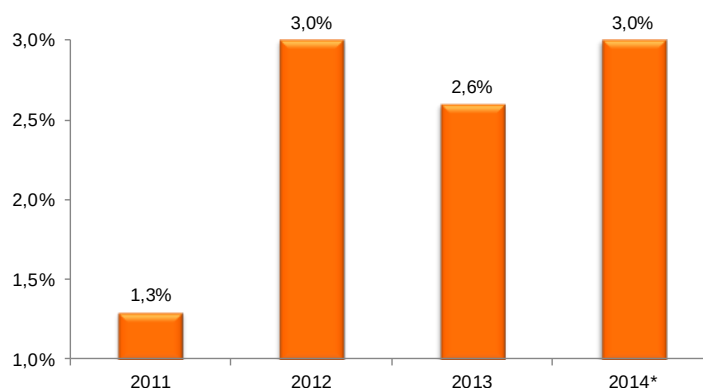
In questi anni di crisi del mercato immobiliare residenziale la tassazione sugli immobili ha giocato un ruolo non secondario. Gli investitori e le famiglie si sono trovati, infatti, ad affrontare, in un contesto di crisi economica e di forte restrizione del credito, un inasprimento del prelievo fiscale legato all'abitazione, come mostrano i dati relativi al gettito nel passaggio dall'ICI all'IMU fino alla TASI.

Fiscalità immobiliare utilizzata per risanare i conti pubblici

Dal punto di vista dei conti pubblici si sottolinea che le entrate derivanti dall'IMU hanno prodotto un notevole **aumento dell'incidenza percentuale dell'imposta sul totale delle entrate della Pubblica Amministrazione.**

Ancora una volta, infatti, la fiscalità immobiliare è stata utilizzata, come strumento di risanamento dei conti pubblici. Basti considerare che nel **2011** le entrate derivanti dall'ICI erano circa 9,8 miliardi di euro e rappresentavano l'**1,3%** delle entrate della **Pubblica Amministrazione**. Con l'introduzione dell'**IMU nel 2012**, l'incidenza ha raggiunto il **3%**, nel **2013** si attesta al **2,6%** (l'abitazione principale nel 2013 è stata quasi totalmente esentata dall'IMU) e per il 2014 si stima un'incidenza del 3% (IMU+TASI). A fronte di queste maggiori entrate, si è assistito contemporaneamente alla drastica riduzione delle spese per investimenti pubblici.

**INCIDENZA % DELLE IMPOSTE SUL POSSESSO (ICI/IMU/TASI)
SUL TOTALE DELLE ENTRATE DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE**



*Stima Ance

Elaborazione Ance su Mef_Agenzia delle Entrate, Istat, Nota di Aggiornamento DEF 2014

Sarebbe, stata almeno, auspicabile che la “leva fiscale” per quanto riguarda gli immobili fosse utilizzata per riaccendere il motore dell'edilizia: maggiori investimenti, maggiore occupazione, maggiori consumi, maggior gettito.

**Il TAX GAP
vale 4,3 miliardi
di euro**

Un altro tema rilevante sul quale occorre fare delle riflessioni è quello dei mancati incassi dello Stato (il cosiddetto “*tax gap*”¹ IMU/TASI) derivanti, oltre che da particolari situazioni legate alla crisi economica e da errori dei versamenti da parte dei contribuenti, anche da una **evasione fiscale “intenzionale” di risorse allo Stato**.

Tale “*tax gap IMU/TASI*”, per il 2014, è stato quantificato in **4,3 miliardi di euro**. Si tratta di un ammontare rilevante, quasi analogo alle entrate derivanti dalla TASI nello stesso anno (pari a 4,6 miliardi di euro).

E' necessario adottare misure efficaci per ridurre l'importo di questi mancati incassi, attraverso i quali l'Erario potrebbe recuperare risorse utili per abbassare la tassazione immobiliare nei confronti dei contribuenti diligenti, che finora sono stati oggetto, per una maggiore facilità di prelievo da parte dello Stato, di un trattamento profondamente iniquo.

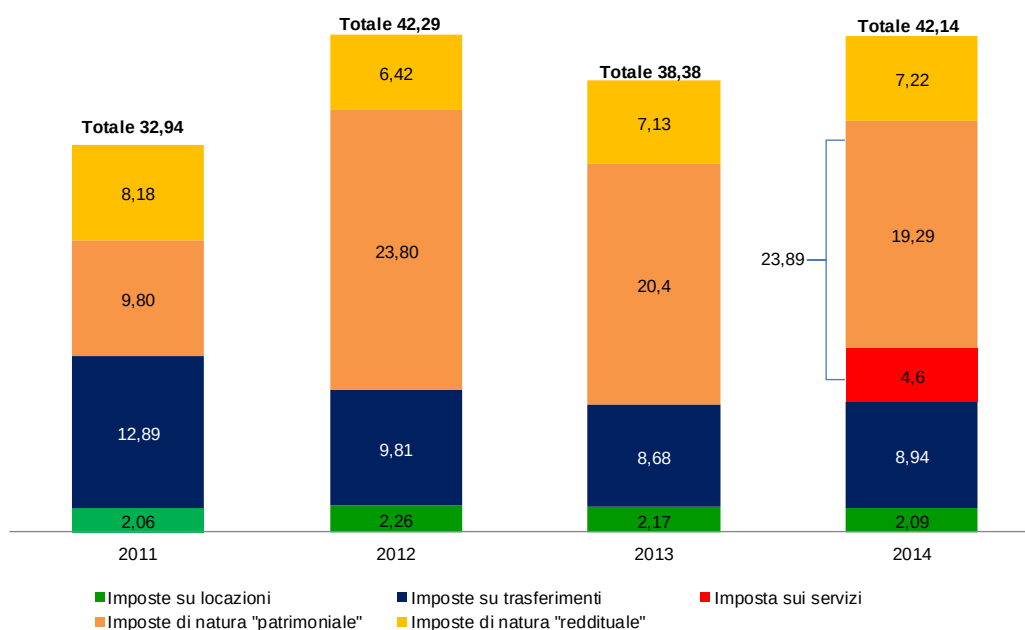
¹ Il Tax gap delle imposte immobiliari viene stimato come differenza fra quanto i contribuenti dovrebbero versare e quanto viene da loro effettivamente versato. Nello specifico, il primo passo consiste nella quantificazione, attraverso i dati degli archivi catastali, della base imponibile potenziale e del gettito potenziale e nel successivo confronto con il gettito effettivamente riscosso opportunamente standardizzato per tener conto delle esclusioni, esenzioni e deduzioni previste dalla stessa normativa tributaria.

LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI
(miliardi di euro)

	2011	2012	2013	2014	Variazioni %		
					2014/ 2011	2014/ 2012	2014/ 2013
Imposte di natura "reddituale"	8,18	6,42	7,13	7,22	-11,8	12,5	1,3
IRPEF	7,54	5,78	6,44	6,53	-13,4	13,0	1,4
IRES	0,64	0,64	0,69	0,69	7,3	7,8	0,0
Imposte di natura "patrimoniale"	9,8	23,8	20,4	19,3	96,6	-18,9	-5,4
IMU/ICI (A)	9,8	23,8	20,4	19,3	96,6	-18,9	-5,4
Imposta sui servizi				4,60			
TASI (B)				4,60			
IMU + TASI (A+B)	9,81	23,80	20,40	23,89	143,5	0,4	17,1
Imposte su trasferimenti	12,89	9,81	8,68	8,94	-30,6	-8,9	3,0
IVA	8,00	4,95	4,12	4,26	-46,8	-13,9	3,4
Registro e bollo	2,70	2,21	2,00	2,64	-2,0	19,5	32,0
Ipotecaria e catastale	1,70	2,07	1,94	1,42	-16,5	-31,4	-26,8
Successioni e donazioni	0,49	0,58	0,62	0,62	25,8	6,9	0,0
Imposte su locazioni	2,06	2,26	2,17	2,09	1,5	-7,5	-3,7
Registro e bollo su locazioni	1,09	1,03	0,97	0,93	-14,7	-9,7	-4,1
Cedolare secca	0,97	1,23	1,20	1,16	19,6	-5,7	-3,3
Totale	32,94	42,29	38,38	42,14	27,9	-0,4	9,8

Elaborazione Ance su dati MEF _ AGENZIA DELLE ENTRATE

LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI - Miliardi di euro



Elaborazione Ance su dati MEF _ AGENZIA DELLE ENTRATE

LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI
Composizione %

	2011	2012	2013	2014
Imposte di natura "reddituale"	24,8	15,2	18,6	17,1
<i>IRPEF</i>	22,9	13,7	16,8	15,5
<i>IRES</i>	2,0	1,5	1,8	1,6
Imposte di natura "patrimoniale"	29,8	56,3	53,2	45,8
<i>IMU/ICI (A)</i>	29,8	56,3	53,2	45,8
Imposta sui servizi			0,0	10,9
<i>TASI (B)</i>			0,0	10,9
IMU + TASI (A+B)	29,8	56,3	53,2	56,7
Imposte su trasferimenti	39,1	23,2	22,6	21,2
<i>IVA</i>	24,3	11,7	10,7	10,1
<i>Registro e bollo</i>	8,2	5,2	5,2	6,3
<i>Ipotecaria e catastale</i>	5,2	4,9	5,1	3,4
<i>Successioni e donazioni</i>	1,5	1,4	1,6	1,5
Imposte su locazioni	6,3	5,3	5,7	5,0
<i>Registro e bollo su locazioni</i>	3,3	2,4	2,5	2,2
<i>Cedolare secca</i>	2,9	2,9	3,1	2,8
Totale	100,0	100,0	100,0	100,00

Elaborazione Ance su dati MEF _ AGENZIA DELLE ENTRATE

24 febbraio 2015