

- **La tesi secondo la quale la pressione fiscale sugli immobili rappresentava, prima dell'introduzione dell'Imu, un'anomalia rispetto alla media internazionale dei Paesi sviluppati, era infondata** (cfr. *"Miti e realtà della tassazione degli immobili in Italia. Il confronto internazionale"*, di Francesco Forte, Domenico Guardabascio, Loana Jack – allegato 1)
- **Attualmente, l'Italia ha il livello di tassazione sugli immobili più alto fra i Paesi Ocse** (cfr. allegato 2)
- **Nel 2011, l'Ici ha avuto un gettito di 9 miliardi di euro. Nel 2014, fra Imu e Tasi, si avrà un gettito fra 25 e 28 miliardi** (cfr. allegato 3)
- **Le maggiori imposte sugli immobili relative agli anni 2012-2014 per effetto dei moltiplicatori Monti e dell'istituzione della Tasi ammonteranno a una cifra variabile fra 41 e a 44 miliardi, in funzione del livello di aliquote che sarà deciso dai Comuni** (cfr. allegato 3)
- **Nel 2012, le compravendite immobiliari sono state quasi 330 mila in meno rispetto al 2011 (- 24,8%). Nel 2013, le compravendite sono state 88.000 in meno rispetto al 2012 (- 8,9%)** (cfr. allegato 4)
- **Fra il 2011 e il 2013 gli occupati nell'edilizia si sono ridotti di 240 mila unità, vale a dire il 7% della forza lavoro del settore. Se si considera l'indotto, si arriva a un totale di 350 mila addetti in meno, ai quali si aggiungono circa 50 mila lavoratori in cassa integrazione in più rispetto a quelli consueti** (cfr. *"L'aumento della tassazione immobiliare in Italia come patrimoniale straordinaria del 25% del Pil"*, di Francesco forte – allegato 5)
- **La redditività degli immobili locati è ormai pari a zero, assorbita dall'imposizione fiscale soprattutto locale (Imu-Tasi), che si aggiunge alle spese di amministrazione e manutenzione, tanto che gli unici contratti che si stipulano solo quelli con cedolare secca** (cfr. allegato 6)
- **La crisi del settore immobiliare, determinata dall'alta tassazione, ha creato un abisso tra i prezzi di vendita degli immobili nelle aste e quelli stimati dall'Omi, l'Osservatorio del mercato immobiliare curato dall'Agenzia delle entrate, fino a casi in cui il prezzo è caduto a un quinto rispetto al valore Omi** (cfr. allegato 7)
- **Lo schema di decreto legislativo sulle Commissioni censuarie non rispetta la legge delega** (cfr. allegati 8, 9 e 10)
- **I decreti legislativi che seguiranno quello sulle Commissioni censuarie dovranno – in ossequio ai principii contenuti nella legge delega – dettare norme inequivoche su: pubblicazione delle funzioni statistiche; invarianza di gettito a livello comunale; impugnabilità nel merito di rendite e valori. Altrettanto, particolare attenzione dovrà essere dedicata agli immobili storico-artistici e agli opifici** (cfr. allegato 11)

“Pensate che la Germania ha abolito, con il Governo rosso/verde, addirittura la tassazione sui patrimoni. Perché hanno detto: quei pochi miliardi che alla fine riusciamo a trovare con la tassazione di una patrimoniale, li spendiamo per i controlli e in più impediamo in realtà l'arrivo di capitalisti che portano soldi. A questo punto aboliamoli. Che non è un'idea della destra tedesca, ma della sinistra. Ed è un'idea sana. In Germania non ci pensa più nessuno a reintrodurre una patrimoniale, anche se è qui un argomento molto usato dai propagandisti della giusta tassazione”.

Udo Gumpel, giornalista Ntv (televisione tedesca)

Omnibus – La 7 – 22 giugno 2014

MITI E REALTÀ DELLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ITALIA IL CONFRONTO INTERNAZIONALE

**La tesi del Governo Monti, secondo cui la pressione fiscale italiana
sugli immobili rappresentava un'anomalia rispetto
alla media internazionale dei Paesi sviluppati, era infondata**

Francesco Forte
Domenico Guardabascio
Loana Jack

MITI E REALTÀ DELLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ITALIA IL CONFRONTO INTERNAZIONALE

**La tesi del Governo Monti, secondo cui la pressione fiscale italiana
sugli immobili rappresentava un'anomalia rispetto
alla media internazionale dei Paesi sviluppati, era infondata**



MITI E REALTÀ DELLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ITALIA IL CONFRONTO INTERNAZIONALE

di Francesco Forte, Domenico Guardabascio e Loana Jack

I

1. La ricchezza immobiliare ha un ruolo fondamentale nell'Unione Europea e, in particolare, nell'eurozona. Secondo la BCE¹, nell'area dell'euro, la ricchezza immobiliare ha influito in misura predominante sull'evoluzione del patrimonio netto delle famiglie durante gli anni del XXI secolo. Fra il 1999 e il 2007 il rapporto tra ricchezza netta e reddito lordo disponibile è salito da quasi il 530% a circa il 640%. Ciò ha riflesso principalmente la dinamica vigorosa del mercato delle abitazioni e i connessi aumenti dei prezzi di queste ultime. Nel periodo in questione l'incidenza della componente immobiliare sul reddito disponibile è aumentata di oltre il 41%. L'aumento costante della ricchezza immobiliare contrasta con la maggiore volatilità di quella finanziaria che, dopo aver raggiunto un picco nel 2009, ha avuto un trend con vicende alterne e, solo nel 2005, ha potuto ritrovare il massimo del 2009. La tendenza critica verso il mercato immobiliare, che si è manifestata in Italia, non può essere disgiunta da questo diverso trend. Infatti, mentre il boom immobiliare della Spagna, dell'Irlanda e del Regno Unito si è rivelato eccessivo e non sostenibile, invece non altrettanto è accaduto per la crescita dei valori immobiliari in Italia, Germania, Francia.

Il raffronto statistico tra la ricchezza delle famiglie nell'area dell'euro e negli Stati Uniti indica che l'incidenza sul reddito disponibile della ricchezza immobiliare e di quella finanziaria è notevolmente diversa fra le due aree e che anche la ricchezza netta e la propensione al consumo sono notevolmente differenti. La quota della ricchezza immobiliare è maggiore in Europa che negli USA e, per converso, negli USA è maggiore la quota della ricchezza finanziaria.

¹ Cfr. "Ricchezza immobiliare e consumi privati nell'area dell'euro", Bollettino mensile della Bce, gennaio 2009

L'indebitamento delle famiglie è più basso in Europa che negli Stati Uniti e la propensione al consumo nei Paesi europei è minore. Ed è quindi maggiore la propensione al risparmio.

Il rapporto tra i prestiti per l'acquisto di abitazioni e il reddito disponibile delle famiglie è aumentato costantemente nell'area dell'euro (passando da circa il 40 a quasi il 60% tra il quarto trimestre del 1999 e lo stesso periodo del 2007), ma è comunque rimasto al di sotto di quello tra le passività ipotecarie e il reddito disponibile delle famiglie (e delle organizzazioni senza finalità di lucro) statunitensi.

In questo quadro dell'eurozona, l'Italia emerge come il Paese in cui è maggiormente elevata la ricchezza delle famiglie in rapporto al Pil. Ciò si spiega, essenzialmente, con la maggiore importanza della ricchezza immobiliare delle famiglie. Durante la crisi, in molti Paesi dell'eurozona vi è stata una crisi immobiliare (vedi Spagna, Irlanda, Regno Unito) a differenza che in Italia. Alla fine del 2009 la ricchezza lorda delle famiglie in Italia, secondo Banca d'Italia, era stimabile in circa 9.448 miliardi di euro e quella netta da debiti in 8.600 miliardi, corrispondenti a circa 350mila euro in media per famiglia. Mentre il Pil italiano è il 3% di quello mondiale, con una popolazione pari all'1%, la quota della ricchezza netta delle famiglie italiane è stimata in quasi il doppio della quota del Pil e in quasi 6 volte la quota della popolazione, ossia il 5,7%. Le attività reali, in gran parte costituite da fabbricati, sono la quota maggiore della ricchezza nazionale italiana. Alla fine del 2009 rappresentavano il 62,3% della ricchezza lorda delle famiglie per un valore di 5.950 miliardi, di cui 4.800 in abitazioni, mentre le attività finanziarie erano il 37,7% ed ammontavano pertanto a 3.556 miliardi. Le passività finanziarie, pari a 860 miliardi di euro, ossia al 9,1% delle attività complessive, riguardavano in gran parte i mutui immobiliari. Il rapporto fra reddito disponibile e debiti delle famiglie in Italia è il 78%, mentre in Germania e Francia è attorno al 100% (in USA e Giappone è il 139%).

Ma non solo in Italia la ricchezza immobiliare delle famiglie è più elevata, essa è anche più diffusa. E ciò riguarda specialmente la casa, comprata con il mutuo: il valore medio degli immobili posseduti dalle famiglie, per cui si indebitano, ossia essenzialmente (ma non solo) le prime case, è notevolmente più basso della media europea, per il semplice fatto che esso coinvolge una percentuale maggiore di famiglie con reddito modesto. Da ciò si desume una importante considerazione: cioè che la tassazione del patrimonio immobiliare in Italia, dal punto di vista distributivo, va a cadere sulla fascia media e medio-bassa dei redditi.

La spiegazione della scelta del Governo Monti di adottare una mini-patrimoniale per i fabbricati e di accrescere la tassazione degli immobili nell'imposta personale sul reddito si trova, chiaramente, nella duplice constatazione che il patrimonio immobiliare ha retto bene alla crisi e che le famiglie, pertanto,

tendono a preferirlo agli investimenti nella ricchezza azionaria e finanziaria in generale, la cui dinamica dal 2010 in poi ha deluso particolarmente. La nuova tassazione della ricchezza immobiliare che si è verificata in Italia appare, insomma, come un messaggio, gradito agli ambienti finanziari e ai teorici del neocapitalismo finanziarizzato, indirizzato a coloro che sono attratti dall'investimento negli immobili e trascurano quello finanziario, che ha avuto una performance meno soddisfacente. Si tratta, comunque, di una strategia mirante a tassare il risparmio diffuso del ceto medio e medio-basso nella sua formula più frequente: quella della proprietà immobiliare per uso proprio. In effetti, dallo studio della BCE del 2009², emerge chiaramente che nel 2008, in Italia, vi era una quota di famiglie con proprietà dell'abitazione particolarmente elevata: il 72% contro il 44% soltanto in Germania (probabilmente anche in relazione alle distruzioni belliche e alla trasmigrazione della popolazione da Est a Ovest dopo la guerra), il 52% in Austria, il 54% in Olanda, il 58% in Francia, il 64% in Finlandia, il 67% in Belgio. Gli Stati con una quota di famiglie proprietarie dell'abitazione maggiore che in Italia sono – a parte la Grecia – la Spagna, il Portogallo e l'Irlanda, in cui vi è stato un boom artificioso del mercato immobiliare che ha innescato, successivamente, la crisi bancaria e quella della finanza pubblica. In effetti, in Irlanda i mutui immobiliari hanno raggiunto di media il 91-95% del valore degli immobili, con un rapporto del 33,9% del debito per l'acquisto di abitazioni sul Pil. In Spagna sono arrivati solo all'83%, ma si è particolarmente largheggiato nei nuovi mutui immobiliari, che hanno raggiunto il 58% del Pil. Analogamente in Portogallo, ove la quota sul Pil ha raggiunto il 67%. In Olanda, ove il boom immobiliare ha contribuito a innescare una crisi bancaria, che è stata tamponata grazie alla solidità delle finanze pubbliche, i mutui immobiliari, mediamente, sono stati concessi per valori pari al 112% del valore degli immobili e la quota dei debiti per tali mutui ha raggiunto il 67,8% del Pil. In Germania il boom immobiliare ha contribuito ad accrescere al 40% il rapporto fra mutui per le abitazioni e Pil mentre in Francia, con quote di finanziamento prudenti del 66% del valore degli immobili, il rapporto fra mutui per le abitazioni e Pil è arrivato al 35%. In Italia, invece, è rimasto al 17,2%. Come si spiega che l'Italia che, nella graduatoria dei Paesi considerati dalla BCE, ha una delle quote più alte di famiglie proprietarie dell'abitazione e in cui le banche concedono mutui immobiliari tipici dell'80% del valore medio dell'abitazione, abbia un rapporto fra mutui immobiliari e Pil più basso della media e superiore solo a quello della Slovenia? La risposta sta in parte nel fatto che non vi è stato un boom di acquisti di prime case nel periodo immediatamente

² Cfr. Tavola "Caratteristiche istituzionali del mercato dei mutui in alcuni Paesi dell'area dell'euro", pag. 67

precedente alla crisi e in parte nel fatto che gli acquisti di prima casa in Italia non riguardano solo il ceto medio per abitazioni di medio pregio, ma anche gli alloggi popolari e quelli di piccolo taglio di famiglie con reddito modesto. La tassazione della proprietà della prima casa in un Paese ove, oramai, nel 2011, il 79% delle famiglie è proprietario dell'abitazione principale, ha un effetto distributivo ben diverso che in Germania, ove le famiglie proprietarie dell'abitazione in cui vivono sono il 44%, ossia meno della metà di quelle complessive, o in Francia, ove sono il 58%, ossia poco più della metà. E non circa l'80% come in Italia.

D'altra parte, l'inasprimento fiscale sugli immobili d'abitazione effettuato in Italia ha anche una spiegazione cinica: il basso livello di indebitamento per mutui per l'abitazione fa supporre che esista nei proprietari della casa una capacità contributiva che non vi è nei Paesi ove la quota dei mutui immobiliari sul Pil è molto alta, sicché un inasprimento fiscale su questi contribuenti potrebbe generare sofferenze bancarie: e, quindi, si potrebbe trasferire dal settore immobiliare a quello finanziario.

2. Dai dati riguardanti il 2011, presentati nel volume "Gli immobili in Italia" a cura dell'Agenzia del territorio e del Ministero dell'economia e delle finanze, emerge che le unità immobiliari sono 59.100.442, di cui il 92% circa è costituito da abitazioni (33 milioni circa di unità) e loro pertinenze (cantine, depositi, garage e posti macchina, per 21,4 milioni di unità). Solo 6 milioni di unità, l'8%, sono destinate ad usi non residenziali. Tuttavia, in termini di rendita catastale, le unità non residenziali generano il 47,2% del valore globale, mentre le unità residenziali, prese da sole, generano il 46,7% ed il restante 6% è costituito da loro pertinenze. Gran parte delle abitazioni è di persone fisiche. Infatti 30,1 milioni di unità, ossia il 91% del totale, e anche l'87% delle pertinenze, ossia 18,7 milioni, appartengono a persone fisiche. Le persone non fisiche hanno il 9% delle abitazioni e il 12,5% delle loro pertinenze. Anche per quel che riguarda gli immobili non residenziali, il numero maggiore delle unità, ossia 2,8 milioni, appartiene a persone fisiche mentre gli altri soggetti ne hanno il 38,4%, cioè 1,78 milioni di unità. In termini di valore, però, le percentuali si invertono perché gli 1,78 milioni di unità appartenenti a persone non fisiche generano il 72% della rendita complessiva di questa tipologia edilizia, mentre i 2,85 milioni di unità appartenenti a persone fisiche danno solo il 27% della rendita edilizia. Nel complesso il 60% della rendita edilizia catastale è delle persone fisiche e il 40% delle altre persone. Con una ulteriore disaggregazione, possiamo notare che le persone fisiche dedicano ad abitazione principale il 62% delle loro unità immobiliari, cioè 19,7 milioni di prime case e 12,3 milioni di loro pertinenze; destinano a reddito mediante locazione 4,96 milioni di unità immobiliari. Le

persone fisiche, inoltre, destinano a usi propri diversi dall'abitazione principale ben 6 milioni di unità immobiliari (secondo case e uffici), mentre 5,4 milioni sono senza un residente o per destinazioni non accertate diverse dalla prima casa e dalla locazione, altri 1,1 milioni di unità sono per uso gratuito di familiari e 2,2 milioni di unità non risultano nelle dichiarazioni dei redditi.

Tavola 1. Le proprietà immobiliari in Italia

Tipologia	TOTALE ITALIA		Persone Fisiche		Persone Non Fisiche	
	Numero	U.I.U	Comp%	Numero	U.I.U	PNF/Tot
Abitazioni	33.073.889		56,0%	30.112.161		91,0%
Pertinenze	21.386.091		36,2%	18.723.209		87,5%
Non residenziale	4.640.462		7,9%	2.858.359		61,6%
Totale	59.100.442		100,0%	51.693.729		87,5%
Totale	59.100.442		100,0%	51.693.729		87,5%
Totale	59.100.442		100,0%	51.693.729		87,5%
Tipologia	Rendita		Comp%	PF/Tot		PNF/Tot
	Rendita			Rendita		
Abitazioni	15.638.643.558		46,7%	14.167.787.510		90,6%
Pertinenze	2.035.622.044		6,1%	1.709.848.461		84,0%
Non residenziale	15.778.307.672		47,2%	4.373.561.154		27,7%
Totale	33.452.573.274		100,0%	20.251.197.125		60,5%
Totale	33.452.573.274		100,0%	20.251.197.125		60,5%
Totale	33.452.573.274		100,0%	20.251.197.125		60,5%

Fonte: Ministero dell'economia e delle finanze, Agenzia del territorio.

Si può notare che, ormai, il 79% delle famiglie italiane possiede l'abitazione in cui risiede.

Alla fine del 2009, la ricchezza in abitazioni detenuta dalle famiglie italiane ammontava a circa 4.800 miliardi di euro, corrispondenti a circa 200.000 euro in media per famiglia. Nel 2010 questi valori aumentano di circa l'1%. Comunque, sarebbe un errore supporre che la ricchezza immobiliare delle famiglie italiane consista essenzialmente nell'abitazione propria. Infatti, a fianco dei 19,3 milioni di unità immobiliari destinate ad abitazione principale, ci sono, nel possesso delle persone fisiche, 1 milione di unità immobiliari destinate ad uso gratuito di familiari, 5 milioni di unità immobiliari locate, 6 milioni di unità immobiliari adibite ad altro uso proprio (seconda casa ed abitazione), 5 milioni di unità immobiliari destinate a usi diversi non identificati mentre 2 milioni circa di unità immobiliari mancano dalle dichiarazioni dei redditi, ma vengono, poi, recuperate dal fisco. In altri termini, sottraendo le pertinenze, che sono 12,3 milioni di unità, le persone fisiche posseggono 39,4 milioni di unità immobiliari, di cui 19,3 milioni, pari al 49%, sono abitazioni principali, mentre gli altri 20 milioni, ossia l'altra metà, sono composte da unità immobiliari con diversa destinazione. Di queste, solo 5 milioni sono a reddito, mentre le altre sono per usi vari dei proprietari.

Poiché in Italia l'imposta personale sul reddito tassava anche il reddito presunto degli immobili che non danno un reddito in denaro, è evidente che una parte della tassazione reddituale degli immobili in Italia non è una vera tassazione del reddito, ma una tassazione patrimoniale: e non si tratta di una tassazione

dei patrimoni dei “ricchi”, ma di una tassazione del risparmio diffuso delle famiglie.

Una pesante tassazione patrimoniale mediante l’IMU, in aggiunta a quella reddituale, di questa proprietà diffusa, oltretutto non potersi giustificare dal punto di vista dell’attuazione di principi di progressività del sistema tributario, appare anche come un vulnus alla solidità patrimoniale delle famiglie, in un periodo in cui la loro ricchezza andrebbe protetta, essendo un baluardo fondamentale per la solvibilità dell’elevato debito pubblico nel calcolo della ricchezza netta nazionale privata e pubblica.

3. Uno studio recente di Lisa Dettling e Melissa Schettini Kearney (2012), “House Prices and Birth Rates: The Impact of the Real Estate Market on the Decision to have a baby”, Working Paper n. 17485 del National Bureau of Economic Research di Washington D.C., il principale centro di ricerche economiche empiriche degli USA, condotto su 66 aree statistiche metropolitane (MSAs) degli USA, per il periodo dal 1990 al 2006, dimostra che i prezzi delle case hanno un effetto importante sul tasso di natalità. Nel periodo in questione i prezzi delle abitazioni aumentarono di circa il 42%. Le due ricercatrici hanno trovato che il tasso di natalità tendeva a ridursi per le donne la cui famiglia non aveva l’abitazione in proprietà e quindi doveva pagare un affitto, mentre tendeva ad aumentare per le donne la cui famiglia aveva l’alloggio in proprietà, le quali si sentivano più ricche e pertanto potevano spendere di più per il nuovo nato. Le due ricercatrici hanno diviso le donne considerate in quelle di origine bianca e in quelle di altra origine. Fra le prime era più frequente il caso di donne considerate in età di fare figli dotate di abitazione propria che di donne con abitazione in affitto mentre l’opposto era vero per quelle di altra origine. Per conseguenza, nel periodo in esame, è aumentato il tasso di natalità delle donne bianche ed è diminuito quello delle donne di altra origine, che sono in gran parte in affitto, rispetto alla situazione precedente. Ciò perché nel caso delle donne bianche l’aumento del tasso di natalità di quelle dotate di abitazione propria ha sovrastato la diminuzione del tasso di natalità delle donne con abitazione in affitto. Invece per le donne di altra origine, che sono prevalentemente in alloggi in affitto, la riduzione del tasso di natalità dovuta al rincaro degli affitti connesso al rincaro del prezzo degli alloggi, ha superato l’aumento del tasso di natalità delle donne dotate di abitazione propria. In generale un aumento del 10% del prezzo delle abitazioni è associato con un aumento del tasso di natalità delle donne bianche di quattro volte quello delle donne di altra origine, per le quali il tasso di proprietà delle abitazioni è il 26%, cioè un quarto di quello delle donne bianche. L’effetto negativo sul tasso di natalità dell’aumento del prezzo delle abitazioni per le donne con casa in affitto è più

accentuato per i figli successivi al primo, che per il primo, ed è maggiore per le donne che hanno più di 30 anni che per quelle di età inferiore. L'effetto positivo dell'aumento del prezzo delle abitazioni sul tasso di natalità delle donne la cui famiglia è proprietaria della casa è maggiore per le donne di età inferiore ai 30 anni che per quelle di età superiore.

Ovviamente l'IMU sulla prima casa comporta una riduzione del valore delle case, per chi ne è proprietario, in quanto esse hanno un minore valore di mercato e in quanto i proprietari debbono pagare al fisco una somma, che riduce il loro bilancio familiare. Pertanto da questo studio si possono ricavare varie importanti conseguenze. La prima e la più evidente è che la tassazione della prima casa, riducendone il valore ed aumentando il costo di chi la possiede, ha un effetto negativo sul tasso di natalità. La seconda è che tale effetto è particolarmente rilevante per la natalità nel caso dei figli successivi al primo, ossia tende ad accentuare la tendenza, già in atto in Italia, al figlio unico. La terza conseguenza è che tale effetto è particolarmente rilevante per le donne sopra i 30 anni, il che vuol dire che va tenuto in particolare considerazione in Italia, data la tendenza in atto nel nostro Paese all'innalzamento dell'età in cui le donne fanno un figlio. Più in generale si può affermare che da questo studio emerge che la proprietà della casa ha molta importanza per il tasso di natalità, perché c'è una stretta relazione statistica fra il costo degli affitti e il tasso di natalità, e che ciò è di particolare rilevanza per la scelta di avere più di un figlio, ossia per il tema più drammatico che riguarda la struttura della popolazione in Italia, un Paese condannato al declino demografico dal tasso di natalità di 1,5 unità per donna, che implica un continuo invecchiamento della popolazione.

II

1. La tesi per cui occorre accrescere la tassazione delle proprietà immobiliari in Italia, in quanto essa era anomala rispetto alla media internazionale, non appare corretta con riferimento all'eurozona. Se si considerano i tributi patrimoniali diretti e indiretti nei 15 Stati europei aderenti all'OCSE, nel periodo 2000-2010 (cfr. Tavola 2), si nota che solo in Belgio, in Francia e nel Regno Unito la tassazione delle proprietà immobiliari, in percentuale sul Pil, era superiore a quella italiana, prima dei recenti aumenti.

Tavola 2. Imposte dirette sui patrimoni immobiliari eurozona (2010)

Stato	Imposte % sul Pil
1. Austria	0,23
2. Belgio	1,23
3. Estonia	0,36
4. Finlandia	0,65
5. Francia	2,46
6. Germania	0,46
7. Grecia	0,17
8. Irlanda	0,87
9. Italia	0,70
10. Lussemburgo	0,08
11. Olanda	0,69
12. Portogallo	0,65
13. Slovenia	0,49
14. Spagna	0,82
15. Slovacchia	0,43
Media 12	0,79
Media 15	0,69

Fonte: dati OCSE. Per l'Italia è stato aggiunto lo 0,11 nella tassazione patrimoniale per tenere conto di quella in IRPEF degli immobili che non danno reddito, che corrisponde all'imposta francese sul valore locativo.

L'elaborazione che qui presentiamo riguarda i dati del 2010 dei 15 Paesi dell'eurozona inclusi nelle statistiche OCSE e dei 12 che vi appartenevano anche prima dell'ingresso nell'OCSE degli Stati dell'Est Europa ex sovietica e dell'ex Jugoslavia ora appartenenti all'Unione Europea e all'eurozona. Sono incluse l'Estonia, la Slovenia e la Slovacchia. Sono escluse la Repubblica

Ceca, l'Ungheria e la Polonia che fanno parte dell'OCSE e dell'Unione Europea, ma non dell'eurozona, e Malta e Cipro che fanno parte dell'eurozona, ma non dell'OCSE. Questi Stati europei qui non considerati sono caratterizzati da tassazioni immobiliari molto basse, sicché la media che presentiamo, che si riferisce solo a Stati OCSE, in quanto dotati dei requisiti di Stati sviluppati, e che comporta un confronto omogeneo con il nostro Paese, non può dirsi tarata a favore della tesi per cui la tassazione degli immobili in Italia, prima della introduzione dell'IMU, era in linea con quella dei Paesi con cui essa andrebbe confrontata.

Come si nota, l'Italia, nel 2010, se si considera nel computo – come è corretto – anche la tassazione con l'imposta sul reddito presunto in natura degli immobili goduti direttamente dal proprietario, che ha carattere patrimoniale e che, in effetti, con il decreto Monti "Salva Italia" è stata assorbita nell'IMU (cioè l'Imposta Municipale Immobiliare), aveva una tassazione patrimoniale diretta della proprietà immobiliare del 70% del Pil contro lo 0,69% del Pil della media dei 15 Paesi OCSE dell'eurozona. Si è obiettato che la media dell'eurozona è fortemente influenzata dalla presenza in essa di Stati dell'Europa dell'Est, che hanno una bassa tassazione patrimoniale immobiliare. E' un argomento singolare, al limite del razzismo, perché si tratta di Stati ben funzionanti, che hanno in generale una bassa tassazione e da cui si dovrebbero trarre degli insegnamenti. Ma anche al netto di Estonia, Slovenia e Slovacchia non vi è una rilevante differenza fra il dato medio della tassazione patrimoniale diretta degli Stati dell'eurozona sviluppati, facenti parte dell'OCSE, che, nel 2010, è lo 0,79% del Pil contro la media italiana dello 0,70. Va, infatti, tenuto presente che in Francia le imposte sugli immobili assorbono anche la tassa sui rifiuti e il canone TV e che in altri Paesi OCSE esse assorbono la tassa sui rifiuti.

2. Si potrebbe cercare di sostenere che l'affermazione del premier Monti si riferiva non solo all'eurozona ma agli Stati dell'Unione Europea o a quelli sviluppati dell'OCSE in generale. Questa è infatti la tesi ufficiale del Ministero dell'economia e delle finanze, stando alle dichiarazioni della professoressa Lapecorella, secondo cui dopo l'introduzione dell'IMU l'Italia è finalmente in linea con i Paesi OCSE nella tassazione immobiliare. Presentiamo perciò ora i dati in questione sulla base delle statistiche dell'OCSE, considerando prima tutti gli Stati dell'Unione europea membri di essa, quelli dell'Unione Europea e quelli dell'eurozona. Ma nella statistica della tassazione patrimoniale sugli immobili bisogna considerare non solo le imposte dirette, bensì anche le indirette in quanto si configurano come imposte patrimoniali condensate anticipate o differite. Invero la tesi per cui si dovrebbero considerare solo le imposte patrimoniali immobiliari dirette, non anche quelle indirette, non è corretta, nell'analisi economica. Infatti la scienza delle finanze spiega che le imposte sulla cessione

degli immobili, se cadono sul compratore sono tributi patrimoniali anticipati, che si pagano quando si acquistano i beni, se cadono sul venditore sono tributi patrimoniali differiti, che si pagano quando si cedono i beni. Del resto, se il punto di vista è quello delle cose, non delle persone, allora bisogna considerare, per la tassazione patrimoniale, ogni gravame fiscale che cade sull'immobiliare.

Tavola 3. Imposte sulla proprietà in % sul Pil nei Paesi OCSE, Paesi UE ed eurozona

N.	Stato	Anno	PIL (Valuta nazionale, valuta corrente, in mln)	Imposta sulla proprietà		Imposta sui trasferimenti tra vivi		Totale imposte	
				Gettito*	% sul PIL	Gettito*	% sul PIL	Totale gettito	Totale % sul PIL
1	Australia	2000	706.895	9.064	1,28	9.751	1,38	18.815	2,66
		2009	1.293.380	18.636	1,44	13.212	1,02	31.848	2,46
2	Austria	2000	208.474	526	0,25	452	0,22	978	0,47
		2009	274.818	667	0,24	623	0,23	1.290	0,47
3	Belgio	2000	252.543	969	0,38	2.004	0,79	2.973	1,18
		2009	340.788	6.986	2,05	2.894	0,85	9.880	2,90
4	Canada	2000	1.076.577	30.242	2,81	0	0,00	30.242	2,81
		2009	1.528.985	47.874	3,13	2.560	0,17	50.434	3,30
5	Cile	2000	41.862.457	302.244	0,72	240.886	0,58	543.130	1,30
		2009	96.799.161	532.279	0,55	62.602	0,06	594.881	0,61
6	Rep. Ceca	2000	2.269.695	5.921	0,26	5.834	0,26	11.755	0,52
		2009	3.739.225	9.278	0,25	7.495	0,20	16.773	0,45
7	Danimarca	2000	1.293.963	13.565	1,05	74	0,01	13.639	1,05
		2009	1.667.839	22.562	1,35	51	0,00	22.613	1,36
8	Estonia	2000	6.160	24	0,39	0	0,00	24	0,39
		2009	13.840	48	0,35	0	0,00	48	0,35
9	Finlandia	2000	132.195	569	0,43	421	0,32	990	0,75
		2009	172.518	974	0,56	489	0,28	1.463	0,85
10	Francia	2000	1.439.604	44.305	3,08	5.341	0,37	49.646	3,45
		2009	1.885.762	73.710	3,91	7.165	0,38	80.875	4,29
11	Germania	2000	2.047.500	8.849	0,43	5.241	0,26	14.090	0,69
		2009	2.374.500	10.936	0,46	4.857	0,20	15.793	0,67
12	Grecia	2000	135.043	236	0,17	2.049	1,52	2.285	1,69
		2009	231.642	400	0,17	1.866	0,81	2.266	0,98
13	Ungheria	2000	13.089.047	26.819	0,20	52.754	0,40	79.573	0,61
		2009	25.622.866	76.760	0,30	118.481	0,46	195.241	0,76
14	Islanda	2000	683.747	10.107	1,48	3.143	0,46	13.250	1,94
		2009	1.495.360	27.647	1,85	2.934	0,20	30.581	2,05
15	Irlanda	2000	105.853	589	0,56	1.002	0,95	1.591	1,50
		2009	160.597	1.404	0,87	950	0,59	2.354	1,47
16	Israele	2000	508.380	11.361	2,23	2.181	0,43	13.542	2,66
		2009	768.338	18.475	2,40	2.946	0,38	21.421	2,79
17	Italia	2000	1.198.292	9.354	0,78	7.861	0,66	17.215	1,44
		2009	1.519.695	9.474	0,62	10.909	0,72	20.383	1,34

18	Giappone	2000	509.860.000	10.414.000	2,04	567.000	0,11	10.981.000	2,15
		2009	471.138.700	10.128.000	2,15	404.000	0,09	10.532.000	2,24
19	Corea	2000	603.236.000	3.385.000	0,56	4.528.000	0,75	7.913.000	1,31
		2009	1.065.036.800	8.859.000	0,83	7.131.000	0,67	15.990.000	1,50
20	Lussemburgo	2000	22.001	21	0,10	227	1,03	248	1,13
		2009	37.393	29	0,08	133	0,36	162	0,43
21	Messico	2000	6.020.649	9.948	0,17	3.999	0,07	13.947	0,23
		2009	11.879.676	22.862	0,19	6.168	0,05	29.030	0,24
22	Olanda	2000	417.960	3.827	0,92	2.804	0,67	6.631	1,59
		2009	571.145	3.953	0,69	2.745	0,48	6.698	1,17
23	Nuova Zelanda	2000	117.508	2.049	1,74	51	0,04	2.100	1,79
		2009	187.802	3.894	2,07	77	0,04	3.971	2,11
24	Norvegia	2000	1.481.242	2.848	0,19	0	0,00	2.848	0,19
		2009	2.356.599	7.965	0,34	0	0,00	7.965	0,34
25	Polonia	2000	744.378	8.404	1,13	0	0,00	8.404	1,13
		2009	1.344.383	16.141	1,20	0	0,00	16.141	1,20
26	Portogallo	2000	127.317	508	0,40	674	0,53	1.182	0,93
		2009	168.504	1.063	0,63	620	0,37	1.683	1,00
27	Slovacchia	2000	31.177	143	0,46	30	0,10	173	0,55
		2009	62.795	267	0,43	0	0,00	267	0,43
28	Slovenia	2000	18.566	146	0,79	23	0,12	169	0,91
		2009	35.311	290	0,82	29	0,08	319	0,90
29	Spagna	2000	629.907	4.196	0,67	6.138	0,97	10.334	1,64
		2009	1.047.831	8.517	0,81	8.484	0,81	17.001	1,62
30	Svezia	2000	2.265.447	23.286	1,03	4.878	0,22	28.164	1,24
		2009	3.105.790	25.352	0,82	8.064	0,26	33.416	1,08
31	Svizzera	2000	422.063	735	0,17	980	0,23	1.715	0,41
		2009	535.650	467	0,09	69	0,01	536	0,10
32	Turchia	2000	166.658	191	0,11	247	0,11	438	0,26
		2009	952.559	1.854	0,19	2.326	0,19	4.180	0,44
33	Regno Unito	2000	976.282	30.524	3,13	8.367	0,86	38.891	3,98
		2009	1.393.854	49.072	3,52	7.141	0,51	56.213	4,03
34	Stati Uniti	2000	9.898.800	259.517	2,62	0	0,00	259.517	2,62
		2009	13.863.600	432.529	3,12	0	0,00	432.529	3,12
	Media zona EURO (15)	2000			0,65		0,57		1,22
		2009			0,85		0,41		1,26
	Media UE (21)	2000			0,79		0,49		1,28
		2009			0,96		0,36		1,32
	Media OCSE (34)	2000			0,96		0,42		1,39
		2009			1,13		0,31		1,44
	ITALIA	2000			0,78		0,66		1,44
		2009			0,73		0,72		1,45

Fonte: nostra elaborazione sui dati OCSE.

*Si tratta generalmente di imposte reali che gravano sui possessori dei beni.

**Per i Paesi Australia, Canada, Cile, Finlandia, Irlanda, Nuova Zelanda, Norvegia, Svezia, Turchia e Regno Unito le imposte sui trasferimenti includono sia gli immobili che i capitali mobili.

La media OCSE del 2009 della tassazione dei patrimoni immobiliari, come si nota (Tavola 3), è l'1,44% del Pil e in questa media entrano i dati gonfiati di Australia, Canada, Cile, Finlandia, Irlanda, Nuova Zelanda, Norvegia, Svezia, Turchia e Regno Unito, che includono tutte le tassazioni patrimoniali, sia dei capitali immobili che mobili. Comunque l'Italia, sulla base dei dati OCSE del 2009, presenta una pressione delle imposte patrimoniali sugli immobili dell'1,34%. Ma, come si è già notato, in questo dato non è inclusa la tassazione degli immobili sul reddito teorico, che in Italia, prima dell'IMU, era inclusa nella tassazione del reddito ed è ora invece una componente dell'IMU: si tratta, come si è già scritto, dello 0,11%, che sommato all'1,34 dà l'1,45 ossia uno 0,1 in più della media OCSE antecedente all'IMU (cfr. le ultime righe della Tavola 3). Come si nota, la tesi ministeriale, anche riferita a tutti gli Stati dell'OCSE, è esagerata e si spiega solo con la prevenzione ideologica rivolta a giustificare la tassazione degli immobili delle persone fisiche, cioè la proprietà diffusa dei ceti medi e medio-bassi.

Per l'eurozona la pressione dei tributi patrimoniali sugli immobili nel 2009 è l'1,26%, per gli Stati dell'Unione europea aderenti all'OCSE è l'1,32%. Come si nota, la tassazione degli immobili in Italia nel 2009 non era affatto minore di quella europea, era invece un po' maggiore. In realtà, dunque, la tassazione patrimoniale italiana sugli immobili antecedente ai rincari fiscali del Governo Monti è pari a quella OCSE e maggiore di quella europea, sia per gli Stati membri dell'eurozona facenti parte dell'OCSE, sia per quelli dell'Unione Europea membri dell'OCSE.

Come accennato, per replicare a questa argomentazione statistica, si è voluto sostenere che le medie europee e dell'OCSE sono inficiate dalla presenza dei nuovi Stati dell'Est, che hanno una bassa pressione sugli immobili.

Ma nelle medie OCSE e in quelle europee che qui presentiamo, che riguardano solo gli Stati OCSE, mancano ben 4 Stati dell'Est a bassa pressione fiscale e a bassa pressione sugli immobili, ossia Lettonia, Lituania, Bulgaria e Romania, e mancano anche Cipro e Malta, anche essi con bassa pressione patrimoniale. Dunque la tesi del Governo Monti, secondo cui la pressione fiscale italiana sugli immobili rappresentava un'anomalia rispetto alla media internazionale dei Paesi sviluppati, era infondata.

3. Per il 2009 la pressione diretta patrimoniale sugli immobili dell'Italia era (con la correzione riguardante la tassazione Irpef di immobili privi di reddito) pari allo 0,73% del Pil contro lo 0,85 nell'eurozona a 15. Ma si è visto che nel 2010 la pressione italiana è salita allo 0,79% e quella dell'eurozona a 15 è scesa allo 0,69% del Pil. Invece vi è indubbiamente una differenza fra la media italiana e quella UE a 21 Stati che è dello 0,96% del Pil. Peraltro, come si è notato, per alcuni Stati, come la Francia, il dato della pressione fiscale sulla proprietà degli

immobili include anche pubbliche entrate come quella sui rifiuti solidi urbani e il canone TV, che non fanno propriamente parte delle imposte essendo tasse o prezzi per servizi resi. Inoltre le imposte immobiliari francesi e inglesi sono detraibili dall'imposta personale sul reddito, ciò che non accade in Italia. Nei Paesi anglosassoni, in cui l'imposta locale sulla proprietà immobiliare è particolarmente elevata, non esistono le tasse per i servizi municipali che riguardano gli immobili: la tassa sui rifiuti, sugli spazi pubblici, sulle affissioni e così via. Abbiamo anche visto che per molti Stati la statistica della pressione diretta sugli immobili è gonfiata dal fatto che non si distingue la parte del tributo patrimoniale che cade sugli immobili e quella che cade su ciò che vi è contenuto (come quadri e arredi e mobili di antiquariato o di altro particolare pregio) e in altri o negli stessi dal fatto che vi è un unico tributo sugli immobili e sui capitali mobiliari. A parte ciò, il nostro Ministero dell'economia e delle finanze ha fatto una comparazione fra la situazione italiana nella tassazione patrimoniale immobiliare prima del decreto Monti "Salva Italia" per l'OCSE, e per i Paesi dell'OCSE ha messo fra le imposte dirette patrimoniali anche tributi sulle famiglie che non riguardano la tassazione patrimoniale dell'immobile come tale, ma fenomeni eterogenei. A questo punto per l'Italia occorrerebbe includere anche la Tarsu e altre tassazioni patrimoniali eterogenee.

Nella Tavola 4, per equiparare le situazioni dei diversi Stati, presentiamo il complesso dei tributi patrimoniali dei Paesi OCSE secondo la rilevazione di questa organizzazione.

Tavola 4. Imposte patrimoniali Stati OCSE % sul Pil

Paese	1965	1975	1985	1990	1995	2000	2005	2007	2008	2009
Australia	2,3	2,2	2,2	2,5	2,5	2,7	2,6	2,6	2,2	2,5
Austria	1,3	1,1	1,0	1,1	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,6
Belgio	1,2	1,1	1,1	1,4	1,5	1,9	2,9	3,0	3,0	2,9
Canada	3,7	3,0	3,0	3,6	3,8	3,4	3,4	3,4	3,4	3,6
Cile	..	..	..	1,1	1,2	1,4	1,4	1,2	1,2	0,9
Repubblica Ceca	..	..	..	..	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4
Danimarca	2,4	2,3	2,0	1,9	1,7	1,6	1,9	1,9	2,0	1,9
Estonia	..	..	..	..	0,4	0,4	0,3	0,2	0,3	0,3
Finlandia	1,2	0,7	1,1	1,1	1,0	1,1	1,2	1,1	1,1	1,1
Francia	1,5	1,8	2,5	2,7	2,9	3,0	3,4	3,5	3,3	3,4
Germania *	1,8	1,3	1,1	1,2	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Grecia	1,7	1,9	0,7	1,2	1,2	2,1	1,3	1,6	1,5	1,2
Ungheria	..	..	..	..	0,5	0,7	0,8	0,8	0,9	0,8
Islanda	1,0	1,5	2,1	2,6	2,8	2,9	2,7	2,5	2,2	2,2
Irlanda	3,8	2,8	1,4	1,5	1,5	1,7	2,4	2,5	1,9	1,6
Israele	..	..	..	..	3,4	3,2	3,3	3,3	3,2	3,0
Italia	1,8	0,8	0,8	0,9	2,3	2,0	2,0	2,1	1,9	2,7

Giappone	1,5	1,9	2,6	2,7	3,3	2,8	2,6	2,5	2,7	2,7
Corea	..	1,4	1,5	2,3	2,8	2,8	2,9	3,4	3,2	3,0
Lussemburgo	1,7	1,7	2,2	3,0	2,6	4,1	3,2	3,5	2,6	2,5
Messico	..	..	0,1	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3
Olanda	1,4	1,0	1,5	1,6	1,7	2,1	2,0	1,8	1,6	1,5
Nuova Zelanda	2,8	2,6	2,3	2,5	1,9	1,8	1,8	1,9	1,9	2,1
Norvegia	0,9	0,9	0,8	1,2	1,2	1,0	1,1	1,2	1,2	1,2
Polonia	..	..	..	..	1,0	1,2	1,3	1,2	1,2	1,2
Portogallo	0,8	0,5	0,5	0,7	0,9	1,2	1,2	1,3	1,2	1,1
Slovacchia	..	..	..	..	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4
Slovenia	..	..	..	..	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Spagna	0,9	1,2	1,6	1,8	1,8	2,2	3,1	3,0	2,3	2,0
Svezia	0,6	0,5	1,1	1,8	1,3	1,8	1,4	1,2	1,1	1,1
Svizzera	1,7	2,0	2,4	2,3	2,3	2,8	2,3	2,3	2,2	2,2
Turchia	1,1	0,8	0,5	0,3	0,5	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9
Regno Unito	4,4	4,4	4,4	2,9	3,4	4,2	4,3	4,5	4,2	4,2
Stati Uniti	3,9	3,6	2,7	3,1	3,1	3,0	3,1	3,1	3,2	3,3
<i>Media semplice</i>										
Totale OCSE*	1,9	1,7	1,7	1,8	1,7	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8

Fonte: Revenue Statistics 2011 - © OECD 2011.

*Dal 1991 i dati su riferiscono alla Germania unificata.

Come si nota dalla Tavola 4, la media OCSE della tassazione patrimoniale dal 1965 al 2009 oscilla fra l'1,7% e l'1,9% del Pil e tende negli ultimi anni all'1,8% del Pil. Quella italiana dal 1995 oscilla fra il 2,3% e il 2,7% del Pil e il suo punto più basso, toccato nel 2008, è l'1,9%; lo 0,1% in più della media OCSE dello stesso anno.

4. L'elevata tassazione diretta dei patrimoni immobiliari del Regno Unito e degli Stati Uniti da parte degli enti locali, peraltro, ha una ragion d'essere particolare che può essere colta solo nel quadro della intera tassazione diretta. Infatti si spiega in gran parte con le caratteristiche socio-economiche dell'abitare di gran parte della popolazione, che si addensa nelle aree suburbane, mentre lavora in quelle urbane. La tassazione locale del reddito, che in Germania (e in passato in Italia) è la fonte maggiore di finanziamento degli enti locali, non è efficace nel Regno Unito perché la popolazione dei Comuni suburbani in cui ci sono le famiglie con i figli piccoli, che vanno a scuola, e gli alti servizi residenziali, produce il suo reddito in gran parte altrove. Anche la tassazione dei consumi non dà un buon gettito, nei Comuni residenziali, perché i loro abitanti effettuano gran parte della spesa nelle città o in shopping center ubicati altrove. Tassando gli immobili, invece, i Comuni residenziali riescono a finanziare la spesa locale a carico di chi ne trae il maggior beneficio. Peraltro i problemi

fiscali, in questo modo, spesso si riversano sulle metropoli, nelle quali si addensano fasce di popolazione a basso reddito, che comportano elevate spese assistenziali e scolastiche. La tassazione degli immobili può essere un buono strumento di finanza locale, ma con molti limiti e qualificazioni. In generale, anche la finanza locale ha bisogno di una strumentazione tributaria diversificata, per tenere conto delle diverse realtà socio-urbanistiche. Essendovi una grande diversità fra le varie tipologie di Comuni, lo strumento che va bene per un certo tipo non va bene per l'altro. Una considerazione analoga vale anche con riguardo alla tassazione nazionale, in relazione alla sua evoluzione, diversa fra i vari Stati.

Il confronto, dunque, va fatto in riferimento alla pressione di tutte le imposte dirette, non solo quelle sul patrimonio, ma anche quelle progressive sul reddito: al contribuente non interessa sapere a che titolo paga le imposte dirette, ma quante ne paga in rapporto alla capacità contributiva di cui dispone, che è data dal suo reddito. Insomma se, come è corretto, in termini sia di efficienza che di equità, si considerano gli immobili in rapporto alle persone che li possiedono, bisogna fare riferimento alla loro capacità contributiva, misurata – in ultima analisi – dal reddito, che è tassato con l'imposta personale progressiva e con l'imposta patrimoniale. Anche le imposte patrimoniali, in effetti, se non si vuole consumare la ricchezza nazionale, vanno pagate con il reddito.

In Italia la tassazione personale progressiva del reddito ha una incidenza maggiore sul Pil sia rispetto alla media OCSE, sia rispetto alla media degli Stati europei dell'OCSE, sia rispetto a quelli dell'eurozona facenti parte dell'OCSE. Infatti, in Italia nel 2009 la pressione dell'imposta personale sul reddito in rapporto al Pil era pari all'11,71%, mentre nei Paesi OCSE era l'8,33% e nei Paesi UE aderenti all'OCSE era il 9,82%. Nell'eurozona la pressione dell'imposta personale sul reddito rispetto al Pil scendeva al 7,96%.

E altrettanto vale se il confronto lo si fa per la pressione della tassazione personale del reddito sul reddito disponibile lordo delle famiglie, in Italia rispetto alla media dell'eurozona, alla media degli Stati dell'Unione Europea facenti parte dell'OCSE e degli Stati dell'OCSE. Infatti, nel 2009, anno per il quale sono disponibili i dati disaggregati di tutti i Paesi dell'OCSE, la pressione sul Pil dell'imposta personale sul reddito (vedi Tavola 5) in Italia era l'11,71% sul Pil e l'11,88% sul reddito disponibile lordo mentre nei Paesi dell'eurozona appartenenti all'OCSE era solo il 7,96% del Pil e l'8,21% del reddito disponibile. Nei Paesi dell'Unione Europea membri dell'OCSE, la pressione sul Pil saliva al 9,82% sul Pil e al 9,09% sul reddito disponibile. Nella media OCSE, invece, la pressione della tassazione personale sul reddito era l'8,33% sul Pil e l'8,74% sul reddito disponibile lordo. In Italia la pressione dell'imposta personale sul reddito in rapporto al Pil era di 3,4 punti sopra la media OCSE, di circa 3 punti al di sopra della media dei Paesi europei membri dell'OCSE e di 3,75 sopra la

media dei Paesi dell'eurozona facenti parte dell'OCSE. Il divario di pressione in termini di reddito disponibile era di poco minore: 3,13 punti rispetto alla media OCSE, 2,8 rispetto alla media UE e circa 3 e mezzo rispetto alla media UE. Rispetto all'eurozona, l'Italia aveva un eccesso di pressione dell'imposta personale sul reddito rispetto al reddito disponibile di circa 3,7 punti.

Per giudicare l'equità e l'efficienza di una tassazione addizionale del patrimonio immobiliare in Italia, sulla base del confronto con gli altri Paesi, bisogna tener conto del fatto che, rispetto agli altri Paesi, le famiglie italiane hanno sul loro reddito un onere differenziale medio che oscilla fra i 3,7 punti e i 2,8 punti. Per quanto riguarda la Francia, che ha una elevata tassazione diretta patrimoniale immobiliare, l'imposta personale sul reddito è il 7,37% del Pil soltanto, contro l'11,7% dell'Italia. Ciò si spiega con riferimento alla moderazione della progressività con riguardo al nucleo familiare, dovuta all'adozione del quoziente familiare. La tassazione personale sul reddito, per effetto di tale politica, riguardante la famiglia, in Francia nel 2009 è il 7,37% del Pil e del reddito disponibile mentre in Italia è l'11,7 e l'11,9. In rapporto al reddito disponibile la tassazione personale sul reddito nel 2009 è in Germania il 9,43% del Pil e il 9,36% del reddito disponibile. Negli USA le due percentuali sono rispettivamente l'8,11 e l'8,15. Nel Regno Unito nel 2009 la pressione dell'imposta personale sul reddito è del 10,45% sul Pil e del 10,49% sul reddito disponibile. In Giappone l'imposta personale sul reddito è solo il 5,5% del Pil e del reddito disponibile.

Tavola 5. Imposte personali sul reddito in % sul Pil

N.	Stato	Anno	PIL (Valuta nazionale, valuta corrente, in mln)	Imposte personali sul reddito			Reddito disponibile (in mln)		Netto sul Lordo %	Cuneo Fiscale %
				Gettito (in mln)	% PIL	% disp. Lordo	Lordo	Netto		
1	Australia	2000	706.895	81.166	11,48	11,80	687.884	594.262	86,39	13,61
		2009	1.293.380	124.784	9,65	10,03	1.243.608	1.084.382	87,20	12,80
2	Austria	2000	208.474	19.830	9,51	9,75	203.355	171.942	84,55	15,45
		2009	274.818	26.151	9,52	9,64	271.214	226.696	83,59	16,41
3	Belgio	2000	252.543	35.302	13,98	13,80	255.730	217.483	85,04	14,96
		2009	340.788	41.035	12,04	12,30	333.733	275.326	82,50	17,50
4	Canada	2000	1.076.577	143.652	13,34	13,69	1.049.669	912.244	86,91	13,09
		2009	1.528.985	176.098	11,52	11,72	1.502.556	1.283.111	85,40	14,60
5	Cile	2000	41.862.457	604.100	1,44	1,48	40.794.616	35.530.328	87,10	12,90
		2009	96.799.161	1.252.672	1,29	1,37	91.469.032	79.696.505	87,13	12,87
6	Rep. Ceca	2000	2.269.695	99.668	4,39	4,47	2.228.605	1.760.272	78,99	21,01
		2009	3.739.225	129.189	3,45	3,73	3.462.177	2.751.555	79,47	20,53

7	Danimarca	2000	1.293.963	331.549	25,62	26,87	1.234.074	1.029.648	83,43	16,57
		2009	1.667.839	439.265	26,34	26,46	1.659.874	1.362.641	82,09	17,91
8	Estonia	2000	6.160	421	6,83	6,95	6.059	5.335	88,05	11,95
		2009	13.840	789	5,70	5,77	13.669	11.467	83,89	16,11
9	Finlandia	2000	132.195	19.118	14,46	14,69	130.150	109.740	84,32	15,68
		2009	172.518	23.011	13,34	13,31	172.927	143.708	83,10	16,90
10	Francia	2000	1.439.604	115.822	8,05	8,03	1.442.489	1.272.348	88,21	11,79
		2009	1.885.762	139.006	7,37	7,37	1.886.981	1.624.083	86,07	13,93
11	Germania	2000	2.047.500	194.173	9,48	9,68	2.004.970	1.703.630	84,97	15,03
		2009	2.374.500	223.924	9,43	9,36	2.392.650	2.019.160	84,39	15,61
12	Grecia	2000	135.043	6.827	5,06	4,98	137.180	121.877	88,84	11,16
		2009	231.642	12.030	5,19	5,35	224.802	192.184	85,49	14,51
13	Ungheria	2000	13.089.047	954.698	7,29	7,63	12.514.573	10.121.491	80,88	19,12
		2009	25.622.866	1.928.107	7,52	7,92	24.334.437	20.112.090	82,65	17,35
14	Islanda	2000	683.747	88.492	12,94	13,33	664.075	582.992	87,79	12,21
		2009	1.495.360	192.275	12,86	16,10	1.194.398	939.216	78,64	21,36
15	Irlanda	2000	105.853	9.971	9,42	10,92	91.295	80.551	88,23	11,77
		2009	160.597	12.229	7,61	9,33	131.026	113.738	86,81	13,19
16	Israele	2000	508.380	54.340	10,69	10,83	501.718	442.261	88,15	11,85
		2009	768.338	48.410	6,30	6,24	775.226	677.051	87,34	12,66
17	Italia	2000	1.198.292	124.918	10,42	10,55	1.184.517	1.009.771	85,25	14,75
		2009	1.519.695	177.889	11,71	11,88	1.497.684	1.238.404	82,69	17,31
18	Giappone	2000	509.860.000	28.677.000	5,62	5,55	516.365.113	413.859.878	80,15	19,85
		2009	471.138.700	25.518.000	5,42	5,29	482.698.600	373.827.500	77,45	22,55
19	Corea	2000	603.236.000	19.950.000	3,31	3,32	600.803.000	517.626.300	86,16	13,84
		2009	1.065.036.800	38.618.000	3,63	3,61	1.069.156.800	927.062.700	86,71	13,29
20	Lussemburgo	2000	22.001	1.573	7,15	n.d.	n.d.	n.d.	-	-
		2009	37.393	2.917	7,80	n.d.	n.d.	n.d.	-	-
21	Messico	2000	6.020.649	195.869	3,25	3,29	5.954.827	5.438.364	91,33	8,67
		2009	11.879.676	280.230	2,36	2,34	11.971.094	10.706.906	89,44	10,56
22	Olanda	2000	417.960	25.068	6,00	5,95	421.163	359.855	85,44	14,56
		2009	571.145	49.908	8,74	9,10	548.575	460.661	83,97	16,03
23	Nuova Zelanda	2000	117.508	17.126	14,57	15,41	111.157	94.698	85,19	14,81
		2009	187.802	24.475	13,03	13,55	180.610	152.219	84,28	15,72
24	Norvegia	2000	1.481.242	152.013	10,26	10,48	1.450.199	1.250.098	86,20	13,80
		2009	2.356.599	241.319	10,24	10,30	2.342.420	1.992.248	85,05	14,95
25	Polonia	2000	744.378	32.834	4,41	4,37	752.031	652.971	86,83	13,17
		2009	1.344.383	62.417	4,64	4,79	1.301.757	1.153.264	88,59	11,41
26	Portogallo	2000	127.317	6.947	5,46	5,44	127.690	107.535	84,22	15,78
		2009	168.504	9.683	5,75	5,95	162.800	133.005	81,70	18,30
27	Slovacchia	2000	31.177	1.055	3,38	3,38	31.173	24.711	79,27	20,73
		2009	62.795	1.529	2,43	2,50	61.079	49.223	80,59	19,41
28	Slovenia	2000	18.566	1.041	5,61	5,59	18.611	15.433	82,92	17,08
		2009	35.311	2.066	5,85	6,02	34.344	28.638	83,39	16,61
29	Spagna	2000	629.907	40.765	6,47	6,53	624.295	544.325	87,19	12,81
		2009	1.047.831	72.107	6,88	7,11	1.013.647	850.742	83,93	16,07

30	Svezia	2000	2.265.447	387.531	17,11	17,41	2.226.507	1.939.469	87,11	12,89
		2009	3.105.790	417.487	13,44	13,39	3.116.927	2.679.522	85,97	14,03
31	Svizzera	2000	422.063	44.225	10,48	9,72	454.903	374.976	82,43	17,57
		2009	535.650	51.040	9,53	9,22	553.557	450.509	81,38	18,62
32	Turchia	2000	166.658	8.954	5,37	n.d.	n.d.	n.d.	-	-
		2009	952.559	38.446	4,04	n.d.	n.d.	n.d.	-	-
33	Regno Unito	2000	976.282	104.136	10,67	10,75	968.466	857.215	88,51	11,49
		2009	1.393.854	146.201	10,49	10,45	1.399.127	1.239.271	88,57	11,43
34	Stati Uniti	2000	9.898.800	1.220.241	12,33	12,20	10.004.400	8.872.800	88,69	11,31
		2009	13.863.600	1.124.987	8,11	8,15	13.800.200	12.009.400	87,02	12,98
	Media zona EURO (15)	2000			8,09	8,30			85,46	14,54
		2009			7,96	8,21			83,72	16,28
	Media UE (21)	2000			9,08	9,39			85,11	14,89
		2009			9,82	9,09			83,97	16,03
	Media OCSE (34)	2000			9,00	9,34			85,59	14,41
		2009			8,33	8,74			84,26	15,74
	ITALIA	2000			10,42	10,55			85,25	14,75
		2009			11,71	11,88			82,69	17,31

Fonte: nostre elaborazioni sui dati OCSE*.

*La media OCSE esclude Lussemburgo e Turchia nelle percentuali riguardanti il rapporto con reddito disponibile per la mancanza dei dati. Per lo stesso rapporto manca il Lussemburgo nelle medie europee.

Togliendo dal reddito lordo disponibile delle famiglie tutti i carichi tributari e contributivi al netto dei rimborsi fiscali si ottiene il reddito netto disponibile delle famiglie. La differenza fra reddito lordo disponibile e reddito netto delle famiglie è il loro cuneo fiscale.

In Italia nel 2009 esso è il 17,31%. Nel 2000 era il 14,75%. Nel 2009 nella media dei Paesi dell'OCSE esso è il 15,74% mentre nel 2000 era il 14,41%. Anche nell'OCSE, nel decennio, il cuneo fiscale è aumentato, ma di 1,3 punti, mentre in Italia l'aumento è stato di ben 2,56 punti. La media dei Paesi UE membri dell'OCSE è, nel 2009, il 16,03%: con un aumento di 1,5 punti rispetto al 2000. Nella media degli Stati dell'eurozona appartenenti all'OCSE il cuneo fiscale nel 2009 risulta del 16,28%, con un aumento di 1,7 punti sul livello del 2000. E' interessante osservare che nei Paesi dell'eurozona aderenti all'OCSE che, nel 2009, presentano un livello medio del cuneo fiscale più elevato di quello dei Paesi dell'Unione Europea facenti parte della media OCSE, c'è anche il livello più basso di tassazione diretta patrimoniale immobiliare (cfr. Tavola 4). Evidentemente, era impossibile spingere ulteriormente la tassazione diretta degli immobili perché il cuneo fiscale sarebbe diventato eccessivo. In Italia,

che allora aveva il più alto cuneo fiscale e una tassazione diretta del patrimonio immobiliare pari alla media dell'eurozona, ciò, invece, è stato fatto. Il cuneo fiscale dell'Italia del 2009 pari al 17,3% del Pil costituiva un record, considerando che in Svezia, Paese con una imposta personale sul reddito che arriva al 13,4% del Pil e al 13,3% del reddito disponibile, esso è il 14% e in Finlandia, ove la pressione dell'imposta personale sul reddito e dei tributi patrimoniali è analoga a quella svedese, arriva al 16,9%, sempre meno dell'Italia. L'Italia è superata solo dalla Danimarca, ove la tassazione personale sul reddito ha una incidenza anomala, del 26,34% del PIL e del 26,66% del reddito disponibile, ma ove il divario fra reddito disponibile lordo e netto nel 2009 è il 17,9% del Pil. In Francia esso è il 13,9% del Pil. In Germania il 15,6% del Pil, nel Regno Unito il 12% del Pil, negli USA il 13%.

In sostanza, in parte notevole la maggior tassazione patrimoniale degli immobili in Francia, nel Regno Unito, negli USA si spiega con il diverso punto di vista con cui è considerata la capacità contributiva personale. La progressività dell'imposta personale negli altri Paesi avanzati, mediamente, è molto più moderata che in Italia: in Francia ciò avviene in virtù dell'adozione del quoziente familiare, in Germania mediante aliquote che hanno una progressività più contenuta e con l'opzione della tassazione congiunta del reddito di un coniuge con quello dell'altro coniuge e la divisione per due. Nel Regno Unito la moderazione della progressività dell'imposta sul reddito personale avviene per effetto dell'adozione di due sole aliquote: per lo scaglione sino a 36mila sterline (pari a 45mila euro) si paga il 20%; successivamente il 40% soltanto.

5. Ora, nella Tavola 6 sommiamo le imposte personali sul reddito e sul patrimonio in percentuale sul Pil e sul reddito disponibile dei 6 Stati considerati, che sono i maggiori del mondo. Ed ancora una volta troviamo che la pressione delle imposte dirette in Italia è maggiore nel 2009 che in ciascuno di questi e della loro media.

Tavola 6. Imposte dirette sul reddito e sul patrimonio nei sei maggiori Paesi del mondo

Paesi	Imposta personale sul reddito		Tassazione patrimoniale		Totale tassazione diretta	
	% su Pil	% sul reddito disponibile	% su Pil	% sul reddito disponibile	% su Pil	% sul reddito disponibile
Francia	7,4	7,4	3,4	3,4	10,8	10,8
Germania	9,4	9,4	0,9	0,9	10,3	10,3
Regno Unito	10,5	10,5	4,2	4,2	14,7	14,7
USA	8,1	8,2	3,3	3,4	11,4	11,6
Giappone	5,4	5,3	2,7	2,7	8,1	8,0
Italia	11,7	11,9	2,7	2,9	14,4	14,8
Media 6 Paesi	8,8	8,8	2,9	2,9	11,6	11,7

Fonte: nostra elaborazione su dati OCSE.

Come si nota, nel 2009, la tassazione del reddito personale sia sul Pil che sul reddito disponibile lordo delle famiglie è notevolmente più elevata di quella della media dei 6 maggiori Paesi OCSE. In Italia le due percentuali sono 11,7 e 11,9 mentre nella media dei 6 maggiori Paesi avanzati è l'8,8. La percentuale sul Pil della tassazione diretta patrimoniale globale italiana è di 0,2 punti minore di quella media dei 6 maggiori Paesi mentre è dello stesso livello in percentuale sul reddito disponibile. Per quanto riguarda il carico totale di imposte dirette, la media dei sei Paesi maggiori del mondo è 11,6% sul Pil e 11,7% sul reddito disponibile, mentre quella italiana è 14,4% sul Pil e 14,8% sul reddito disponibile. Solo il Regno Unito in percentuale sul Pil ha una pressione maggiore di quella italiana di 0,3 punti. Ma sul reddito disponibile la pressione italiana è maggiore di quella inglese.

III

1. Consideriamo ora come si presentano le imposte dirette sul reddito e sulle proprietà immobiliari in Italia, Francia e Germania, che sono i due grandi Stati dell'eurozona con cui è più ovvio fare i confronti.

Tavola 1. Imposte dirette sul reddito e sul patrimonio immobiliare in Francia, Germania e Italia

N.	Stato	Anno	PIL (Valuta nazionale, valuta corrente, in mln)	Reddito disponibile (valore)		Imposta sulla proprietà (gettito)	Imposta sulla proprietà			Imposte dirette sul PIL
				Lordo	Netto		% sul PIL	% sul Red. disp. lordo	% sul Red. disp. netto	
1	Francia	2000	1.439.604	1.442.489	1.272.348	44.305	3,08	3,07	3,48	11,12
		2009	1.885.762	1.886.981	1.624.083	73.710	3,91	3,91	4,54	11,28
2	Germania	2000	2.047.500	2.004.970	1.703.630	8.849	0,43	0,44	0,52	9,92
		2009	2.374.500	2.392.650	2.019.160	10.936	0,46	0,46	0,54	9,89
3	Italia	2000	1.198.292	1.184.517	1.009.771	9.354	0,78	0,79	0,93	11,21
		2009	1.519.695	1.497.684	1.238.404	9.474	0,62	0,63	0,77	12,33

Fonte: nostre elaborazioni sui dati OCSE.

Il contribuente medio in Francia, dopo aver pagato l'imposta personale sul reddito, ha ancora una rilevante disponibilità di mezzi economici per pagare il carico fiscale patrimoniale sugli immobili. E nonostante che questi abbiano, nel 2009, una pressione del 3,9% sul Pil e sul reddito disponibile, il totale delle imposte dirette sul reddito e sugli immobili in Francia nel 2009 era l'11,28% del Pil e aveva la stessa incidenza sul reddito disponibile delle famiglie. In Germania era soltanto il 9,89% del Pil e del reddito disponibile. In Italia, invece, aveva un'incidenza del 12,33% sul Pil e un po' maggiore sul reddito disponibile. È chiaro che ciò comporta una diversa giustificazione per la tassazione patrimoniale immobiliare in Francia, rispetto alla Germania e, soprattutto, all'Italia. Inoltre, il reddito degli immobili direttamente goduti dai proprietari diverso dalla prima casa, in Italia è sottoposto alla tassazione personale progressiva sul reddito, mentre è fuori campo rispetto ad essa, in Francia ed in Germania. Va anche aggiunto che sia in Italia, che in Francia, che in Germania il reddito della prima casa non è tassato, ma, mentre in Francia e in Germania il reddito degli immobili prima casa goduti dai proprietari non fa parte della base imponibile, in quanto è "fuori campo" rispetto alla tassabilità, invece in Italia esso fa parte della base imponibile, ai fini del calcolo dell'aliquota progressiva sui restanti redditi, perché il reddito figurativo degli immobili è beneficiario solo di specifiche esenzioni. Il fatto che in Francia, come vedremo, vi sia una tassazione patrimoniale particolare degli immobili non locati non utilizzati dai proprietari si spiega considerando che il reddito presunto in natura di questi immobili in Francia (come in Germania) è esonerato da imposta sul reddito mentre è tassato con il tributo patrimoniale mediante la capitalizzazione della rendita teorica. Va ricordato che in Italia le unità immobiliari non locate diverse dalle prime case sono circa 15 milioni contro 19 milioni di prime case, sicché la tassazione di questi redditi in natura nell'imposta personale sul reddito ha una consistente rilevanza. L'IMU ha attratto a sé solo la quota di immobili con destinazione abitativa, che sono quelli che producono una rendita fondiaria, non quelli con uso produttivo o con usi diversi non individuati.

In ogni caso, occorre ripeterlo, il contribuente delle imposte sul patrimonio usa il suo reddito per pagarle e per valutare il peso delle imposte patrimoniali immobiliari sulle famiglie, occorre, dunque, considerare in che misura la loro capacità contributiva sia assorbita dall'imposta personale sul reddito.

2. Per quel che riguarda la Germania, le aliquote sono generalmente molto moderate e favoriscono le famiglie, in quanto sono costruite secondo lo schema seguente.

Tavola 2. Le aliquote dell'imposta personale sul reddito in Germania

Contribuente singolo		Coniugato (opzione)	
Imposta	Base Imponibile (in euro)	Aliquota	Base imponibile (in euro)
0 %	sino a 7.664	0 %	sino a 15.329
15 %	7.665 - 52.153	15 %	15.330 - 104.304
42 %	52.154 - 250.000	42 %	104.305 - 500.000
45 %	250.001 e oltre	45 %	500.001 e oltre

Sono inoltre previste le detrazioni seguenti:

- detrazione per donazioni – sino al 5% del reddito lordo tassabile
- detrazione per figli – 1.824 euro per figlio (sotto i 14 anni 1.000 euro)
- detrazione per alimenti – sino a 13.805 euro per anno
- detraibilità piena delle imposte per le Chiese
- detraibilità delle spese di viaggio al lavoro e dal lavoro – sino a 4.500 euro per anno
- detrazione per i guadagni di capitale – 801 euro per i singoli e 1.601 euro per le coppie di coniugati
- esonero dei guadagni di vendite sino a 512 euro.

Inoltre i contribuenti coniugati possono optare per la tassazione congiunta con l'altro coniuge, che dà un sostanzioso beneficio quando uno dei due è senza reddito o con un reddito rispetto a quello dell'altro tale da consentire un complessivo risparmio di imposta.

3. Per quel che concerne la Francia, le aliquote sono leggermente più progressive che in Germania, ma vi è il grosso beneficio del quoziente familiare, che avvantaggia le famiglie e le coppie di fatto e i figli o altri giovani di cui esse si prendano cura ed i disabili.

Tavola 3. Aliquote dell'imposte personali sul reddito in Francia

Imposta personale sul reddito francese - 2012 Scaglioni di reddito tassabile (al netto detrazioni di base)	Aliquota
Sino a € 5.963	0%
€ 5.964 - € 11.896	5,5%
€ 11.897 - € 26.420	14%
€ 26.421 - € 70.830	30%
€ 70.830 - € 250.000	41%
€ 250.000 - € 500.000	44%
sopra € 500.000	45%

Fonte: Code général des impôts/2011.

Ai fini della determinazione dell'imposta spettante alle famiglie composte da più di una persona, si divide il reddito tassabile del nucleo familiare in "parti" corrispondenti alla sua dimensione e alle sue caratteristiche. Si stabilisce il carico fiscale di ciascuna parte, in modo identico, sulla base della tabella delle aliquote progressive e delle detrazioni, e poi si moltiplica il carico fiscale per il numero di parti. Per le coppie il numero di parti è 2. I figli contano per 0,5 ciascuno, ma da tre in poi contano come 1 ciascuno. Anche i vedovi hanno diritto alla divisione per 2,5 nel caso di un figlio a carico, come le coppie, mentre i singoli o divorziati con figlio a carico hanno diritto a un quoziente di 2.

Tavola 4. Il quoziente familiare in Francia

A = Coniugati/Unioni civili; B = Persone vedove C = Singoli e Divorziati

Persone a carico	Quoziente familiare		
	A	B	C
0	2	1	1
1	2.5	2.5	2.0
2	3	3	2.5
3	4	4	3.5

Fonte: Code général des impôts/2011.

I contribuenti invalidi e/o che hanno persone a carico invalide hanno diritto a un quoziente aggiuntivo di 0,5.

Esiste poi una detrazione fissa diversa per i redditi di nuclei familiari di salariati e pensionati e di percettori di redditi di lavoro autonomo e di impresa, rispettivamente al di sotto e sopra i 65 anni.

Tavola 5. Detrazione per l'imposta personale sul reddito in Francia in relazione alla dimensione della famiglia, secondo il quoziente familiare

Singoli, Vedovi, Divorziati /Separati - Sotto i 65 Anni		
Dimensione della famiglia	Salari /Pensioni	Impresa lavoro autonomo
1	13.276	11.948
1.5	16.679	15.011
2	19.991	17.992
2.5	23.304	20.974
3	26.617	23.955
3.5	29.930	26.937
4	33.242	29.918

Da 65+ Anni		
	Salari e Pensioni	Impresa lavoro autonomo
1	14.560	11.948
1.5	17.963	15.011
2	21.276	17.992
2.5	24.589	20.974
3	26.617	23.955
3.5	29.930	26.937
4	33.242	29.918

Persone coniugate - Sotto i 65 Anni		
	Salari e Pensioni	Impresa e lavoro autonomo
2	19.991	17.992
2.5	23.304	20.974
3	26.617	23.955
3.5	29.930	26.937
4	33.424	29.918

Persone coniugate	Da 65+ Anni	
	Salari e Pensioni	Impresa e lavoro autonomo
2	21.276	17.992
2.5	24.589	20.974
3	26.617	23.955
3.5	29.930	26.937
4	33.242	29.918

Fonte: Code général des impôts/2011.

Per i disabili al di sopra di 65 anni ci sono altre detrazioni. Per i redditi da lavoro c'è una detrazione fissa del 10% sino a un reddito di €14.157 (2011). Alternativamente, i lavoratori dipendenti possono detrarre i costi per andare e tornare dal luogo di lavoro, per gli abiti da lavoro e i pasti sul luogo di lavoro. I pensionati hanno diritto a detrarre il 10% con un minimo di 374 euro e un massimo di 3.660. Non è più consentita la detrazione per i nuovi mutui immobiliari, mentre c'è un ampio credito di imposta per gli investimenti nel risparmio energetico, con esclusione dei costi del lavoro che vi si riferisce. Inoltre, sono importanti i benefici a favore della famiglia per la cura dei piccoli e degli anziani. Vi è, così, una detrazione del 50% dall'imponibile per il costo dell'assistenza nel lavoro domestico, denominato l'emploi d'un salarié a domicile. Nonostante la denominazione che indica la spesa per un salariato per

lavoro a domicilio, questa detrazione può essere ottenuta anche se ci si serve di una organizzazione accreditata di lavoro a domicilio: essa riguarda pulizia, giardinaggio, preparazione di pasti, cura di bambini e di malati, guida di veicoli. La detrazione massima è di 6.000 euro, viene aumentata a 7.500 per gli over 65 e per chi ha figli e può arrivare a 10.000 per chi ha una seria disabilità. Nel caso di badanti la detrazione è del 25% sino a 10.000 euro di spesa.

C'è un credito di imposta del 15-25% per i costi dei lavori negli immobili per renderli agibili alle persone anziane o disabili sino a 5.000 per il singolo e il doppio per una coppia (*crédit d'impôt l'aide à la personne*). I costi del lavoro che vi si riferisce non danno luogo al beneficio. C'è un credito di imposta del 50% sino a 2.300 euro per i costi di cura dei bambini fuori casa, chiamato *les frais de garde d'enfants*.

4. Confrontiamo ora l'onere fiscale per lavoratore dipendente in 3 ipotesi: una persona singola senza i famigliari a carico, una persona singola con un figlio a carico e una coppia (in Francia e Germania anche di fatto) con due figli, astraendo dai vari benefici aggiuntivi che hanno i lavoratori (in Germania, per esempio, per le spese di viaggio da e verso il luogo di lavoro; in Francia per la cura dei bambini e degli anziani, in Italia per spese sanitarie ecc.).

Le aliquote per le categorie considerate sono quelle effettive spettanti ai vari scaglioni di reddito, comprese le aliquote zero, al netto di crediti di imposta. Le basi imponibili sono al lordo di tutte le deduzioni, con la sola eccezione di quelle per il coniuge e i figli a carico che riguardano l'Italia e quelle per i figli a carico che riguardano la Germania, che vengono prese in considerazione per confrontare il regime tributario della famiglia nei tre Paesi, in relazione al fatto che in Francia vi è il quoziente familiare per i coniugi e i figli minori mentre in Germania, per i coniugi, vi è l'opzione per la tassazione congiunta con raddoppio della dimensione degli scaglioni, che equivale al quoziente 2 facoltativo del sistema del quoziente familiare.

Tavola 6A. L'imposta sul reddito per classi di reddito in Italia, Francia, Germania per lavoratore dipendente singolo senza carichi familiari

Persona singola senza carichi di famiglia						
Scaglioni di imponibile €	Italia		Francia		Germania	
	Imposta per classe di reddito €	Totale %	Imposta per classe di reddito €	Totale %	Imposta per classe di reddito €	Totale %
-						
10.000	603	6,03	222,00	2,22	350,40	3,50
20.000	3.629	18,15	1.461,00	7,31	1.850,40	9,25
30.000	6.884	22,95	3.434,00	11,45	3.350,40	11,17
40.000	11.018	27,55	6.434,00	16,09	4.850,40	12,13
50.000	15.153	30,31	9.434,00	18,87	6.350,40	12,70
60.000	19.270	32,12	12.434,00	20,72	9.969,09	16,62
70.000	23.370	33,39	15.434,00	22,05	14.169,09	20,24
80.000	27.570	34,46	19.442,00	24,30	18.369,09	22,96
90.000	31.870	35,41	23.542,00	26,16	22.569,09	25,08
100.000	36.170	36,17	27.642,00	27,64	26.769,09	26,77
110.000	40.470	36,79	31.742,00	28,86	30.969,09	28,15
120.000	44.770	37,31	35.842,00	29,87	35.169,09	29,31
130.000	49.070	37,75	39.960,00	30,74	39.369,09	30,28
140.000	53.370	38,12	44.060,00	31,47	43.569,09	31,12
150.000	57.670	38,45	48.160,00	32,11	47.769,09	31,85
175.000	68.420	39,10	58.410,00	33,38	58.269,09	33,30
200.000	79.170	39,59	68.660,00	34,33	68.769,09	34,38
225.000	89.920	39,96	78.910,00	35,07	79.269,09	35,23
250.000	100.670	40,27	89.160,00	35,66	89.769,09	35,91
275.000	111.420	40,52	99.410,00	36,15	101.019,09	36,73
300.000	122.170	40,72	109.660,00	36,55	112.269,09	37,42
350.000	143.670	41,05	130.160,00	37,19	134.769,09	38,51
400.000	165.170	41,29	150.660,00	37,67	157.269,09	39,32
450.000	186.670	41,48	171.160,00	38,04	179.769,09	39,95
500.000	208.170	41,63	191.660,00	38,33	202.269,09	40,45

La pressione dell'imposta personale sul reddito per una persona singola senza carichi di famiglia, che svolge un lavoro dipendente, in Italia è per tutti i livelli di reddito maggiore che in Francia e Germania. Il divario è particolarmente accentuato sino ai 70-80mila euro. D'altra parte, la Francia per i carichi di famiglia adotta il quoziente familiare mentre la Germania prevede l'opzione per la tassazione del cumulo dei redditi dei coniugi con il raddoppio del reddito tassabile con l'aliquota del 15% anziché del 42% sino a 104mila euro anziché 52mila e con il raddoppio del reddito tassabile con il 42% anziché il 45% oltre i 500mila euro anziché 250mila.

Tavola 6B. L'imposta sul reddito disponibile per il lavoratore dipendente in coppia con due figli a carico in Italia, Francia e Germania. Supponiamo che solo un coniuge percepisca un reddito tassabile

	Italia		Francia		Germania*	
Imponibile	Imposta netta	% sul reddito imponibile	Imposta netta	% sul reddito imponibile	Imposta netta	% sul reddito imponibile
10.000	-1.669	-16,69	0	0	0	0
20.000	1.548	7,74	0	0	427	4,27
30.000	4.937	16,46	560	1,87	1.927	6,42
40.000	9.246	23,12	1.583	3,96	3.427	8,57
50.000	13.708	27,42	2.983	5,97	4.927	9,85
60.000	18.152	30,25	4.383	7,30	6.427	10,71
70.000	22.579	32,26	5.783	8,26	7.927	11,32
80.000	27.106	33,88	8.195	10,24	9.427	11,78
90.000	31.561	35,07	11.195	12,44	10.927	12,14
100.000	36.015	36,02	14.195	14,20	12.427	12,43
110.000	40.470	36,79	17.195	15,63	15.464	14,06
120.000	44.770	37,31	20.195	16,83	19.664	16,39
130.000	49.070	37,75	23.195	17,84	23.864	18,36
140.000	53.370	38,12	26.195	18,71	28.063	20,05
150.000	57.670	38,45	30.113	20,08	32.264	21,51
175.000	68.420	39,10	40.363	23,06	42.764	24,44
200.000	79.170	39,59	50.613	25,31	53.264	26,63
225.000	89.920	39,96	60.863	27,05	63.764	28,34
250.000	100.670	40,27	71.113	28,45	74.264	29,71
275.000	111.420	40,52	81.363	29,59	84.764	30,82
300.000	122.170	40,72	91.613	30,54	95.264	31,75
350.000	143.670	41,05	112.113	32,03	116.264	33,22
400.000	165.170	41,29	132.613	33,15	137.264	34,32
450.000	186.670	41,48	153.113	34,03	158.264	35,17
500.000	208.170	41,63	173.613	34,72	179.264	35,85

Fonte: nostre elaborazioni sui dati ufficiali.

*In Germania la detrazione dall'imponibile calcolata per i 2 figli pari a €2.824,00 è una media aritmetica tra i bambini sotto e sopra i 14 anni.

Balza subito all'occhio la profonda diversità di pressione fiscale sul reddito della famiglia di coniugi con 2 figli a carico in Francia e in Italia. Per 30mila euro di imponibile, in Italia la pressione dell'imposta personale sul reddito supera il 16% mentre in Francia è solo dell'1,87%. A 60mila euro, in Italia supera il 30% mentre in Francia è del 7,3%. A 100mila euro, in Italia la famiglia in questione ha una pressione fiscale del 36% e in Francia del 14%. La famiglia con due coniugi, di cui uno non lavora, e con 2 figli a carico, in Italia ha una pressione del 38,45% mentre in Francia ha una pressione che è soltanto del 20,08%. Questa famiglia, se ha un reddito imponibile di 200mila euro, in Italia ne versa al fisco oltre il 39% mentre in Francia versa solo poco più del 25%. Con mezzo milione di euro di reddito, la famiglia francese di questo tipo e reddito paga il 34% come la famiglia italiana dello stesso tipo di 80mila euro. In Italia invece chi ha un imponibile di 500mila euro ne dovrebbe al fisco il 41,63%. Ma anche in Germania la famiglia monoreddito con 2 figli a carico paga molto meno di imposta personale sul reddito della corrispondente famiglia italiana. Infatti sino a 52mila euro l'aliquota è il 15%. E i due figli a carico danno luogo a una detrazione dall'imponibile media di 2.824 euro sicché l'aliquota effettiva per un reddito di 50mila euro è pari al 14,15% mentre in Italia è del 27%. Dopo i 52mila euro, al contribuente coniugato monoreddito conviene adottare la tassazione cumulata della famiglia che gli dà diritto all'aliquota del 15% sino a 104mila euro, da cui detrae i 2.824 euro per i figli a carico.

5. È tenendo presente la grande differenza nel carico fiscale che possono avere le famiglie francesi rispetto alle nostre che ora dobbiamo considerare la tassazione della proprietà immobiliare in Francia, che è su base catastale. Questo catasto, lo si noti bene, non si basa su una concezione patrimoniale, come si vorrebbe fare in Italia, ma sulla concezione reddituale in base al cosiddetto "valore locativo", ossia il reddito che l'immobile potrebbe conseguire se fosse dato in locazione.

Per conseguenza l'imposta sulla proprietà edilizia della Francia si articola in una imposta fondiaria sugli immobili costruiti e in una imposta di abitazione, su chi abita nell'immobile, vuoi proprietario, vuoi locatario. Entrambe le imposte sono accertate dallo Stato, sulla base della rendita catastale rivalutata con determinati coefficienti, e devolute quasi per intero alla finanza locale, che ne ricava un provento fiscale attorno all'1,25% del Pil. L'ammontare che deve essere pagato è stabilito dall'ente locale, ma l'imposta è determinata e prelevata dalla amministrazione finanziaria dello Stato.

L'imposta fondiaria si applica a qualsiasi immobile, residenziale, commerciale, industriale o per uffici. Il valore locativo lordo è determinato avendo riguardo a dimensione, ubicazione e condizioni dell'immobile e viene presentato al contribuente per la sua adesione. Da esso viene detratto il 50% per tenere conto dei

costi di esercizio (manutenzioni, riparazioni, assicurazione etc.). I valori delle rendite catastali risalgono a periodi precedenti, sino al 1970. Ma vengono rivalutati quando ci sono importanti lavori edilizi che valorizzano l'immobile.

L'aliquota percentuale applicata al valore locativo netto varia marginalmente a seconda che l'immobile sia la prima casa o una seconda casa. Inoltre le case con valore locativo elevato pagano un'aliquota addizionale, con una differenza fra la prima e la seconda casa: per questa l'aliquota è dell'1,2% per immobili con valore locativo fra 4.573 e 7.622 euro e dell'1,7% per quelli con valore superiore. Per la prima casa vi è solo un'addizionale dello 0,2% per valori locativi superiori a 4.573 euro.

Anche i terreni sono tassati, ma le abitazioni rurali sono esenti e vi sono esoneri per le nuove piantagioni.

L'imposta sulle abitazioni è una imposta annua che grava su coloro che occupano una proprietà in cui risultano residenti il 1° gennaio di ciascun anno, vuoi che ne siano proprietari o che ne siano affittuari. Per le seconde case, anche se non vi è un residente il 1° gennaio, l'imposta è dovuta da chi ha diritto di abitarvi, posto che esse siano abitabili. Nel caso di abitazioni locate su base annuale, l'imposta è dovuta dall'affittuario. Invece nel caso di abitazioni affittate solo per le vacanze, l'imposta ricade sul locatore. Queste regole si applicano sia alle abitazioni non ammobiliate che a quelle ammobiliate.

L'aliquota è stabilita dal Comune, ma il calcolo del tributo e il suo prelievo sono effettuati dall'amministrazione finanziaria statale. La formula per il calcolo è molto complessa, ma si basa – come detto – sul valore locativo ottenibile sul mercato libero, in relazione a dimensione, ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare. E' prevista una riduzione del 10-15% per ogni figlio a carico. Inoltre i soggetti a basso reddito possono avere una riduzione del 15% se il valore locativo del loro immobile non eccede il 130% di quello medio dell'area.

L'imposta varia marginalmente in relazione alla circostanza se l'abitazione è una prima o una seconda casa. Ma sulle abitazioni di maggior valore c'è un'imposta addizionale dello 0,12% se si tratta di prima casa al di sopra di 4.573 euro. Per le seconde case l'aliquota è dell'1,2% per un valore locativo fra 4.573 e 7.622 euro e dell'1,7% al di sopra. Chi, nell'abitazione, ha un televisore deve pagare il canone di 125 euro (2012) all'anno, per ogni nucleo familiare, indipendentemente dal numero di abitazioni e di apparecchi in ciascuna abitazione.

Nel complesso le due imposte sul valore locativo delle proprietà immobiliari nel 2009 davano un gettito dell'1,24% del Pil ed avevano un onere di 367 euro per abitante. Dopo gli aumenti che sono stati effettuati in Italia, l'imposta sulle proprietà immobiliari è passata da 180 a 360 euro per abitante, eguagliando il livello della Francia, ma – data la differenza di Pil pro capite – ora da noi essa è l'1,5% del Pil e ciò in presenza di una tassazione differenziale del reddito degli

immobili nell'imposta personale sul reddito e di una tassazione differenziale dei loro trasferimenti nella tassazione indiretta.

6. La tassazione degli immobili in Germania ha una importanza molto minore che in Francia e anche rispetto alla situazione italiana antecedente al decreto "Salva Italia" del Governo Monti. Infatti la sua incidenza era, nel 2011, di circa 133-140 euro per abitante contro 178-80 dell'Italia. E la pressione sul Pil della tassazione immobiliare tedesca, era, nel 2011, solo dello 0,45% circa del Pil contro lo 0,73% circa dell'Italia. Va anche aggiunto – come accennato – che, come in Italia, in Francia e nella generalità degli altri Stati dell'OCSE, il tributo è comunale e che una parte della minor pressione di questo tributo, rispetto ad altri Stati, come quelli nordici, il Regno Unito e gli Usa, si spiega con il fatto che molti servizi comunali riguardanti gli immobili, come il ritiro dei rifiuti, l'occupazione di spazi pubblici, la pulizia delle aree antistanti agli edifici, in tali altri Stati sono pagati a parte o effettuati direttamente dal contribuente a sue spese. Tuttavia ciò non basta a spiegare il basso livello della tassazione degli immobili in Germania e, in particolare, il fatto che essi occupino una quota molto bassa nelle entrate degli enti locali. La spiegazione principale sta nella repugnanza del sistema costituzionale tedesco a tassare la piccola proprietà, che deriva dalla dottrine dell'economia sociale di mercato, che fu assunta, principalmente da Ludwig Ehrard, alla base del programma del partito popolare tedesco nel dopoguerra della seconda guerra mondiale. Si reputa che essa sia alla base del miracolo economico tedesco ed è comunque alla base della costituzione economica materiale della Germania. Anche per la SPD la piccola proprietà diffusa è un fatto positivo e lo è, in particolare, la proprietà dell'abitazione.

D'altra parte, in Germania, a differenza che in Italia e in Francia, ci si è resi conto che l'imperfezione del sistema di valutazione, basato su vecchi coefficienti catastali, rendeva difficile se non impossibile l'aumento rilevante delle aliquote di questo tributo. Ciò perché esso genera un'accentuazione della sperequazione, insita nel meccanismo di adeguamento automatico dei coefficienti. La Corte costituzionale tedesca ha già bocciato, come incostituzionale, il sistema in questione, con riguardo alla tassazione delle successioni, sostenendo che è necessario che le valutazioni dei patrimoni immobiliari si riferiscano a omogenei valori di mercato al fine di realizzare il principio di eguaglianza di trattamento. Ed ora vi è un ampio dibattito, a livello politico e parlamentare e a livello tecnico, circa la modifica dei sistemi di valutazione, ai fini della tassazione ordinaria del patrimonio.

I criteri che sono oggetto di discussione riguardano, fondamentalmente: 1) il costo storico del bene immobile, in moneta di costante potere di acquisto, con la considerazione degli ammortamenti, che ne riducono eventualmente il va-

lore di costo, rispetto a quello di rimpiazzo; II) la capitalizzazione della rendita ottenibile sul mercato; III) il valore di mercato puro e semplice. Le valutazioni attualmente utilizzate, che risalgono anche ad anni come il 1965, aggiornate (ipoteticamente) ogni 6 anni, si basano o sulla capitalizzazione della rendita, per gli immobili d'abitazione in locazione, o sul costo storico, per quelli di uso industriale, o anche (per gli alloggi nei condomini) sul valore di mercato. In sostanza i tre metodi convivono, ma in modo inadeguato rispetto alla realtà, in quanto riferiti a stime del passato.

L'imposta immobiliare tedesca vigente (Grund Steuer), comunque, è divisa in due componenti, la A che riguarda i terreni e poderi agricoli e forestali e la B che riguarda i terreni fabbricabili e i fabbricati. L'imposta dovuta dal singolo contribuente, che è il proprietario o possessore ad altro titolo dell'immobile, è ottenuta mediante una procedura in tre fasi. Innanzitutto si determina (a cura del Governo federale) il valore reale della proprietà considerata, sulla base della legge di valutazione (Bewertungsgesetz). Le valutazioni si riferiscono a valori storici solitamente molto più bassi dei valori che si otterrebbero attualmente, seguendo lo stesso metodo. La seconda fase consiste nello stabilire l'aliquota, che differisce a seconda del tipo di immobile. Fondamentalmente ci sono solo due aliquote, quella che riguarda le case distaccate unifamiliari con valore sino a 35mila euro, che è dello 0,26%, e l'aliquota ordinaria dello 0,45%, che riguarda tutti gli altri immobili, sia ad uso abitativo che commerciale o industriale o professionale. La terza operazione, di competenza del Comune, ha carattere discrezionale e riguarda il coefficiente municipale di moltiplicazione ovvero, più brevemente, il moltiplicatore municipale, che di regola è il 3,5%, ma che può venire elevato sino al 5% sulla base delle leggi dei vari Laendern. Ci sono anche vari benefici, che riguardano gli immobili storici e artistici. I Comuni, infatti, debbono esonerare dall'imposta patrimoniale municipale gli immobili che è pubblico interesse conservare per i loro pregi storici, artistici, scientifici, se il loro reddito è inferiore al costo per mantenerli. Ciò viene ottenuto mediante un certificato del Dipartimento dei beni culturali. Gli immobili artistici e storici che non rientrano in questa categoria, peraltro, possono ottenere un carico fiscale tenue, sulla base del criterio di valutazione, che è, per essi, generalmente, quello del reddito capitalizzato, al netto delle spese.

7. In Italia, prima del decreto "Salva Italia", vi era una tassazione della proprietà immobiliare, mediante l'ICI, molto simile a quella della Germania, con una pressione un po' superiore, ma con complicazioni aggiuntive, che rendevano sperequato il sistema di imposizione. Anche in Italia, infatti, ci si basava (e ci si basa) sulla rendita catastale accertata nel passato, rivalutata con coefficienti automatici. Questi peraltro variavano, in relazione alla diversa natura degli immobili considerati. Per quelli di categoria A, che sono di natura residenziale,

con l'eccezione degli A10 destinati a uffici e studi privati, il coefficiente di rivalutazione era 100. Per gli immobili di categoria B, riguardanti servizi pubblici come prigioni, scuole, ospedali, uffici pubblici, invece, il coefficiente di rivalutazione era 140. Per la categoria C che riguarda gli esercizi commerciali, l'artigianato, i box, il coefficiente era 100, salvo C1 per cui era 34. Invece per la categoria D che racchiude gli opifici, gli immobili adibiti a servizi bancari e assicurativi il coefficiente era 50. Per gli A10 il coefficiente era 50. Il decreto Monti ha aumentato di 60 punti, pari al 60%, i coefficienti delle categorie A, C2, C6 e C7, in precedenza rivalutati a 100, portandoli a 160. Ha portato da 50 ad 80, con un aumento del 60%, di solo 30 punti, gli immobili della categoria A10. Ha lasciato a 140 la categoria B ed aumentato di 40 punti, da 100 a 140, gli immobili delle categorie C3, C4 e C5, con un aumento del 40%. Infine ha aumentato di 10 punti, da 50 a 60, pari al 20%, soltanto gli immobili della categoria D mentre ha portato a 55 quelli della categoria C1, in precedenza rivalutati a 34, aumentandoli di 21 punti, pari al 71%. E' difficile capire la ratio di queste diverse quantità assolute e percentuali di aumento, in termini di valutazione oggettiva. Esse appaiono, invece, guidate da criteri discrezionali di politica economica: gli aumenti di peso fiscale per alcune categorie di immobili sono maggiori e per altre (ad esempio le banche) sono minori. Si è perso ogni senso di perequazione. Ma anche la prima casa, che nell'ICI era esonerata, è stata attratta alla tassazione, con un'aliquota dello 0,4 per mille aumentabile o diminuibile di 0,2 e un esonero di 200 euro per titolare della abitazione principale, con un gettito stimato in 3,3 miliardi di euro, pari allo 0,21% del Pil. Inoltre le aliquote sono state aumentate nel passaggio dall'ICI all'IMU. Infatti, mentre per l'ICI le aliquote erano del 4-7 per mille, esse sono state stabilite al livello ordinario del 7,6 per mille, con possibilità di aumento o diminuzione del 3 per mille. Come risultato, la pressione dell'ICI e quella dell'imposta sul reddito delle abitazioni non locate è passata da 10,8 a 21,6 miliardi di euro, passando dallo 0,70% del Pil all'1,4%: il raddoppio, in un solo colpo! Raddoppiare un tributo da un anno all'altro, con un decreto legge, è un'operazione degna di passare alla storia fiscale.

8. La tassazione indiretta dei trasferimenti di immobili, mediante l'imposta di registro, come si è visto, in Italia essendo lo 0,72% del Pil, è maggiore non solo rispetto alla media OCSE, dello 0,31% del Pil, ma anche a quella dell'Unione Europea, che è lo 0,36%, e a quella dell'eurozona, che è lo 0,41%. In Francia la pressione dell'imposta sui trasferimenti è lo 0,38% del Pil. In Germania è solo lo 0,20% perché per gli acquirenti con partita IVA è stata concessa un'opzione per questo tributo. In Europa questo tipo di tributo è ampiamente praticato, per ragioni storiche che hanno sfidato il trascorrere dei tempi, ma le aliquote e le regole italiane sono molto più severe che negli altri Stati europei,

specialmente dopo il decreto Bersani, del 2006, che, stabilendo che le valutazioni degli immobili oggetto di trasferimento, ai fini della tassazione, non sono più quelle risultanti dai contratti, ma quelle di mercato, ha bloccato il mercato immobiliare. L'aliquota ordinaria italiana è il 10%, mentre quella tedesca è il 3,5% e quella francese il 5,08%. E' evidente che, sin quando in Italia era possibile denunciare, per i trasferimenti immobiliari, valori convenzionali, l'elevato livello dell'aliquota ordinaria non aveva creato un elevato cuneo fiscale nel mercato immobiliare. Da quando, con il decreto Bersani, è necessario fare riferimento al valore di mercato, in Italia, i trasferimenti immobiliari di natura ordinaria sono diventati rari, mentre mantengono una certa vivacità quelli per cui si può fare ricorso ad aliquote agevolate o (oramai in casi limitati) alla applicazione dell'IVA in luogo del tributo di registro, che – però – è rimasta possibile solo per gli immobili nuovi o per quelli fra operatori IVA. Invece in Francia e in Germania è possibile applicare l'IVA in luogo del tributo di registro in una sfera di operazioni di trasferimento più ampia. In particolare in Germania, come si è appena ricordato, vi è l'opzione per la partita IVA nel caso in cui l'acquirente da privato sia un soggetto IVA, che, ovviamente, desidererà avvalersene, se pensa di poter rivendere l'immobile. Ciò facilita grandemente la fluidità del mercato immobiliare. In Francia è possibile adottare la partita IVA nel caso di acquirente IVA da privato che si impegna a costruire entro 4 anni, mentre vi è una riduzione se tale acquirente si impegna rivendere l'immobile entro 5 anni. In Italia, invece, quando il venditore è un privato e l'acquirente un soggetto IVA si applica, senza alcuno sconto, l'imposta di registro. In Italia nel caso di immobili nuovi c'è l'IVA se il venditore è soggetto IVA e vende entro 4 anni (5 in Francia), ma ad essa si aggiungono, a carico dell'acquirente, un'imposta catastale dell'1% e una ipotecaria del 3%, in pratica il 4%. E se è vero che per la prima casa l'IVA è ridotta al 4%, la somma di essa e delle due imposte sui trasferimenti dà, comunque, il 7%. In Francia, accanto all'IVA, che non subisce riduzione per la prima casa, vi è, a carico del compratore, solo l'aliquota di droit de mutation dello 0,715%. Nel caso di vendite fra privati e fra soggetti IVA e privati per immobili di edilizia residenziale, in Italia, l'imposta di trasferimento è il 10%, mentre in Francia è il 5,09 e in Germania il 3,5. E' vero che se l'acquirente compra la prima casa fruisce dell'imposta di trasferimento ridotta del 4%: ma ciò non è un beneficio, di fronte all'aliquota ordinaria del 3,5 vigente in Germania, mentre si tratta di una pallida agevolazione in confronto al 5,09 ordinario della Francia. E quando si tratta di immobili adibiti ad abitazione secondaria, ufficio, box, etc., l'aliquota in Italia è il 10%. Dato ciò, le famiglie che, in Italia, sono proprietarie della più gran parte del patrimonio immobiliare nazionale, non possono disporne in modo flessibile e ciò comporta che esso non viene bene utilizzato. Occorre sottolineare che gli effetti di distorsione della tassazione non emergono quando si considera solo la pressione dei tributi

rispetto al Pil o al reddito disponibile. Ed in effetti le imposte sui trasferimenti, che nel 2000 in Italia rendevano lo 0,66% del Pil, nel 2009 rendono solo lo 0,72 nonostante che il decreto Bersani, stabilendo che le valutazioni sono fatte sui prezzi di mercato e non sul valore dichiarato, abbia in pratica raddoppiato la pressione delle aliquote. Sembra evidente che questa impostazione ha ingessato il mercato immobiliare, proprio in un periodo in cui invece occorrerebbe renderlo il più fluido possibile per stimolare la ripresa dell'edilizia, che subisce il doppio effetto negativo della minore domanda dovuta all'inversione del ciclo economico e alle politiche fiscali di rigore e di tassazione aggiuntiva dei patrimoni immobiliari e dei loro redditi. Per ovviare agli effetti negativi del decreto Bersani occorrerebbe consentire che le cessioni di immobili da privati a soggetti IVA possano avvalersi dell'opzione di tassazione con l'IVA a carico dell'acquirente nel regime di "reverse charge" (ossia autofatturazione dell'acquirente) e che tale opzione possa valere per le cessioni di immobili da parte di soggetti IVA a privati (senza bisogno, in questo caso, di regime di reverse charge). Ciò consentirebbe agli intermediari immobiliari di acquistare e vendere in regime di IVA. Il gettito di imposta di registro venuto meno sarebbe ampiamente recuperato nell'IVA.

9. Sintetizziamo ora i risultati della nostra indagine. La premessa dell'inasprimento della tassazione degli immobili del decreto "Salva Italia", secondo cui esso si rendeva necessario per equiparare le nostre imposte immobiliari a quelle degli altri Paesi, con cui noi ci confrontiamo, è completamente infondata, sia che si considerino, di media, gli Stati dell'eurozona membri dell'OCSE, sia che si ampli il confronto a tutti gli Stati dell'Unione Europea che fanno parte dell'OCSE, sia che si considerino tutti gli Stati dell'OCSE. Innanzitutto nel confronto cogli Stati OCSE dell'eurozona, l'Italia, prima del decreto Monti, nel 2010, attuava una tassazione diretta dei patrimoni immobiliari dello 0,70% del Pil contro la media eurozona-OCSE dello 0,70% (Tavola 2). Come si è già notato, l'obiezione per cui la media Euro-OCSE è influenzata dai bassi valori delle imposte patrimoniali immobiliari negli Stati dell'Est ex comunisti non è valida perché i regimi fiscali di tali Stati (Slovenia ed Estonia) sono modelli interessanti ai fini delle politiche di sviluppo economico. Comunque il livello medio della tassazione patrimoniale diretta dei 12 Stati dell'eurozona non ex comunisti, nel 2010 (Tavola 2) era dello 0,79%: una lieve differenza che non giustifica certo il più che raddoppio della tassazione diretta sul patrimonio immobiliare attuata con il decreto Monti "Salva Italia". Ma il confronto corretto degli oneri fiscali di natura patrimoniale sugli immobili va fatto considerando non solo la tassazione diretta, ma anche quella indiretta attuata con i tributi di registro che ha la natura di tassazione patrimoniale differita.

Considerando l'intero quadro degli Stati dell'OCSE per le imposte dirette sugli

immobili (Tavola 3) risulta che, nel 2009, per l'eurozona, la pressione di tali tributi è dell'1,26%, e per gli Stati dell'Unione Europea aderenti all'OCSE è dell'1,32%. La media OCSE era dell'1,44% (Tavola 2). Per l'Italia la pressione era dell'1,34%. Ma il dato dell'Italia non teneva conto dello 0,11% di tassazione in Irpef degli immobili privi di reddito effettivo ora incorporata nell'IMU. Aggiungendo questa componente della tassazione patrimoniale allora contabilizzata nell'IRPEF la pressione italiana sugli immobili coincideva con quella media dell'OCSE. E va aggiunto che nella media OCSE del 2009 della tassazione dei patrimoni immobiliari dell'1,44% entrano i dati gonfiati di Australia, Canada, Cile, Finlandia, Irlanda, Nuova Zelanda, Norvegia, Svezia, Turchia e Regno Unito che includono tutte le tassazioni patrimoniali, sia dei capitali immobili che mobili.

Considerando, invero, la tassazione patrimoniale nel complesso, l'Italia risulta a un livello generalmente maggiore rispetto alla media OCSE; e nel 2009 notevolmente maggiore. La media OCSE della tassazione patrimoniale dal 1965 al 2009 (Tavola 4) oscilla fra l'1,7% e l'1,9% del Pil e tende negli ultimi anni all'1,8% del Pil. Quella italiana dal 1995 oscilla fra il 2,3% e il 2,7% del Pil e il suo punto più basso, toccato nel 2008, è l'1,9%, uno 0,1% in più della media OCSE dello stesso anno.

L'elevata tassazione diretta dei patrimoni immobiliari del Regno Unito e degli Stati Uniti da parte degli enti locali, peraltro, ha una ragion d'essere particolare che può essere colta solo nel quadro della intera tassazione diretta. Infatti si spiega in gran parte con le caratteristiche socio-economiche dell'abitare di gran parte della popolazione, che si addensa nelle aree suburbane, mentre lavora in quelle urbane. La tassazione del reddito da parte degli enti locali nel Regno Unito non è efficace perché la popolazione dei Comuni suburbani in cui ci sono le famiglie con i figli piccoli, che vanno a scuola e gli alti servizi residenziali, produce il suo reddito in gran parte altrove. Anche la tassazione dei consumi non dà un buon gettito, nei Comuni residenziali, perché i loro abitanti effettuano gran parte della spesa nelle città o in shopping center ubicati altrove. Tassando gli immobili, invece, i Comuni residenziali riescono a finanziare la spesa locale a carico di chi ne trae il maggior beneficio.

Il confronto, dunque, va fatto in riferimento alla pressione di tutte le imposte dirette, non solo quelle sul patrimonio, ma anche quelle progressive sul reddito: al contribuente non interessa sapere a che titolo paga le imposte dirette, ma quante ne paga in rapporto alla capacità contributiva di cui dispone, che è data dal suo reddito. In Italia la tassazione personale progressiva ha un'incidenza maggiore sul Pil sia rispetto alla media OCSE, sia rispetto alla media degli Stati europei dell'OCSE, sia rispetto a quelli dell'eurozona, facenti parte dell'OCSE. Infatti, in Italia nel 2009 la pressione dell'imposta personale sul

reddito in rapporto al Pil era l'11,71%, mentre nei Paesi OCSE era l'8,33%, nei Paesi UE, aderenti all'OCSE era l'8,82% e nell'eurozona scendeva al 7,96% del Pil.

E altrettanto vale se il confronto lo si fa sul reddito disponibile.

Confrontando fra loro i 6 maggiori Paesi avanzati del mondo, ossia Stati Uniti, Giappone, Germania, Regno Unito, Francia e Italia, emerge con chiarezza che l'Italia ha un primato di pressione dell'imposta personale sul reddito in rapporto al Pil e in rapporto al reddito disponibile lordo delle famiglie. In Italia le due percentuali sono 11,7% e 11,9% mentre nella media dei sei maggiori Paesi avanzati sono l'8,8%.

La percentuale sul Pil della tassazione diretta patrimoniale globale italiana è di 0,2 punti minore di quella media dei 6 maggiori Paesi, ma sul reddito disponibile ha lo stesso livello. La pressione media delle imposte sul reddito e di quelle patrimoniali dei sei Paesi maggiori del mondo è 11,6% sul Pil e 11,7 sul reddito disponibile, mentre quella italiana è 14,4% sul Pil e 14,8% sul reddito disponibile. Solo il Regno Unito, in percentuale sul Pil, ha una pressione maggiore di quella italiana di 0,3 punti. Ma sul reddito disponibile la pressione italiana è maggiore di quella inglese di 0,1 punti. Inoltre in Italia i redditi delle attività finanziarie sono tassati con una cedolare secca e nel Regno Unito una parte della sicurezza sociale, in Italia pagata con i contributi sociali sui lavoratori, è incorporata nell'imposta personale sul reddito. Per avere la misura dell'onere fiscale complessivo sul reddito delle famiglie occorre sommare tutti i tributi e contributi a loro carico, che danno il loro cuneo fiscale.

Facendo la differenza fra reddito lordo disponibile e reddito netto delle famiglie si ottiene il loro cuneo fiscale. In Italia esso è il 17,3% del Pil, un record, considerando che in Svezia, Paese con un'imposta personale sul reddito che arriva al 13,4% del Pil e al 13,3% del reddito disponibile, esso è il 14% e in Finlandia, ove la pressione dell'imposta personale sul reddito e dei tributi patrimoniali è analoga a quella svedese, arriva al 16,9%, sempre meno dell'Italia. L'Italia è superata solo dalla Danimarca, ove la tassazione personale sul reddito ha un'incidenza anomala del 26,34% del Pil e del 26,66% del reddito disponibile, ma ove il divario fra reddito disponibile lordo e netto nel 2009 è pari al 17,9% del Pil. In Francia esso è pari al 13,9% del Pil. In Germania al 15,6% del Pil, nel Regno Unito al 12% del Pil, negli USA al 13%.

In sostanza, in parte notevole la maggior tassazione patrimoniale degli immobili in Francia, nel Regno Unito, negli USA si spiega con il diverso punto di vista con cui è considerata la capacità contributiva personale. La progressività dell'imposta personale negli altri Paesi avanzati, mediamente, è molto più moderata che in Italia: in Francia ciò avviene in virtù dell'adozione del quoziente familiare, in Germania mediante aliquote che hanno una progressività

più contenuta e con l'opzione della tassazione congiunta con il coniuge e la divisione per due. Nel Regno Unito la moderazione della progressività avviene per effetto dell'adozione di due sole aliquote: per lo scaglione sino a 36mila sterline (pari a 45mila euro) si paga il 20% e successivamente il 40% soltanto. C'è una profonda diversità di pressione fiscale sul reddito della famiglia di due coniugi con 2 figli a carico in Francia, Germania e in Italia. Per 30mila euro di imponibile, in Italia la pressione dell'imposta personale sul reddito supera il 16% mentre in Francia è solo dell'1,87%. A 60mila euro in Italia supera il 30% mentre in Francia è del 7,3%. A 100mila euro in Italia la famiglia in questione ha una pressione fiscale del 36% e in Francia del 14%. La famiglia con due coniugi, di cui uno non lavora, e 2 figli a carico, in Italia, ha una pressione del 38,45% mentre in Francia ha una pressione che è soltanto del 20,08%. Questa famiglia, se ha un reddito imponibile di 200mila euro, in Italia ne versa al fisco oltre il 39% mentre in Francia solo poco più del 25%. Con mezzo milione di euro di reddito in Francia essa paga il 34% come la famiglia italiana di 80mila euro. In Italia, invece, chi ha un imponibile di 500mila euro ne dovrebbe dare al fisco il 41,63%. Ma anche in Germania la famiglia monoreddito con 2 figli a carico paga molto meno di imposta personale sul reddito della corrispondente famiglia italiana. Infatti, sino a 52mila euro l'aliquota è pari al 15%. E i due figli a carico danno luogo a una detrazione dall'imponibile media di 2.824 euro, sicché l'aliquota effettiva per un reddito di 50mila euro è del 14,15% mentre in Italia è il 27%. Dopo i 52mila euro, al contribuente coniugato monoreddito conviene adottare la tassazione cumulata della famiglia che gli dà diritto all'aliquota del 15% sino a 104mila euro, da cui detrae i 2.824 euro per i figli a carico.

È tenendo presente la grande differenza nel carico fiscale che possono avere le famiglie francesi rispetto alle nostre che va considerata la tassazione della proprietà immobiliare in Francia.

Concludendo. La tesi che occorre equiparare il peso della tassazione immobiliare italiana a quella degli altri Paesi, sia che ci si riferisca all'OCSE nel complesso, sia che si faccia riferimento ai Paesi europei dell'OCSE o a quelli dell'eurozona o ai sei maggiori Paesi industriali avanzati, è sbagliata e capziosa. Si spiega solo con la prevenzione ideologica rivolta a giustificare la tassazione degli immobili delle persone fisiche, che corrisponde a una precisa teoria, quella per cui la proprietà immobiliare deve essere finanziarizzata, deve competere a società a ciò dedicate, fondi di investimento, fondi pensione, banche e assicurazioni, mentre le persone fisiche debbono possedere solo azioni e altre quote, senza il controllo del capitale, che va lasciato ai manager e ai ricchi.

Al contrario, nella teoria neoliberale del capitalismo di concorrenza, che ora si denomina anche capitalismo popolare, c'è una miriade di imprese e di proprietari dotati di potere di controllo sui loro beni e la tassazione favorisce il risparmio in tutte le sue forme e facilita lo sviluppo delle famiglie. All'obiezione per cui la proprietà immobiliare diffusa comporta una minore fluidità del mercato edilizio e una minore mobilità delle persone si risponde che, se si dà un ampio spazio agli intermediari immobiliari e si modera la tassazione degli immobili con l'imposta di registro, il patrimonio edilizio viene valorizzato e meglio conservato. Un mondo in cui tutti sono capitalisti, perché posseggono una proprietà che controllano e possono vendere e comprare i beni capitali, è più democratico e più responsabile, ha una civiltà più umana di uno con capitale concentrato e spersonalizzato e con la scissione generalizzata fra proprietà e controllo.

BIBLIOGRAFIA

ARTUR ANDERSEN (1998), *Study on the application of Value Added Tax to the property sector Executive summary and Country overviews* N XXI/96/CB-3021, Amsterdam, 2008

BCE (2009), "Ricchezza immobiliare e consumi private nell'area dell'euro", Bollettino mensile, gennaio

R.M. BIRD, and N.E. SLACK (2004), *International Handbook Of Land And Property Taxation*, Celenham, Edward Elgar

M. BOUVIER, (2011) *Finances locale*, Paris LGDJ

M. BOUVIER, M.C. ESCLASSAN, J.P. LASSALE (2010), *Finances Publiques*, Paris, LDGJ

M. BOSI e C. GUERRA (2012), *I tributi nell'economia italiana*, Bologna, Il Mulino

CAMERA DEI DEPUTATI (2011), *I sistemi fiscali in Francia, Germania, Regno Unito e Spagna alla luce delle più recenti misure adottate* (A.C.4566) n. 25, Settembre 2011, Roma

CENTRO DI RICERCA E DOCUMENTAZIONE LUIGI EINAUDI (2012), *Indagine sul Risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani*, Torino, 2012

L. DETTLING e M. SCHETTINI KEARNEY (2012), *House Prices and Birth Rates: The Impact of the Real Estate Market on the Decision to have a baby*, Working Paper n. 17485 del National Bureau of Economic Research, Washington D.C.

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E AGENZIA DEL TERRITORIO (2011), *Gli immobili in Italia. Distribuzione del patrimonio e dei redditi dei proprietari*, Roma, Ministero dell'economia e finanze

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES, DIRECTION DE LA LÉGISLATION FISCALE (2011), *La Fiscalité Française*, Ministère De l'Economie, Des Finance et de l'Industrie, Paris, 2011

Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober

2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Mai 2012 (BGBl. I S. 1030) geändert worden ist”

F. FORTE (2007), *Manuale di Scienza delle Finanze*, Milano, Giuffrè

FRENCH SENATE (2002), ”Taxation Of Private Individual Owners of Old Building”, Memorandum by the French Senate’s Division of Comparative Legislative Studies, Paris

Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 1. November 2011 (BGBl. I S. 2131) geändert worden

Grundsteuergesetz vom 7. August 1973, das zuletzt durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist”

K. MAXIMILIAN (2012), *The Fiscal Reform of Land Tax in Germany*, FIG Working Week 2012, Knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the cultural heritage, Rome, Italy, 6-10 May 2012

OECD (2011), *Revenue Statistics, 1965-2010*, Paris, OECD, 2011

OECD(2012), *Revenue Statistics 1965-2010, Paris, OECD*

R. PICKARD e T. PICKERILL (2007), A Review of fiscal measures for heritage conservation, RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors), London

A. SAXINGER (2007), *Preserving Germany’s cultural heritage through legislation*, RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors), London (febbraio 2007)

R. Stöckel (2011), *Grundsteuerrecht*. 2 ed., Deutscher Gemeindeverlag, Stuttgart

W. VOSS (2009), *New Market-value based Property Tax in Germany?*, 7th FIG Regional Conference Spatial Data Serving People: Land Governance and the Environment – Building the Capacity, Hanoi, Vietnam, 19-22 October 2009

www.confedilizia.it

www.confedilizia.eu



l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale

Via Borgognona, 47 (3° piano) - 00187 Roma
Tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici operativi

Via Borgognona, 47 (2° piano) - 00187 Roma
Tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

Uffici amministrativi

Via della Vite, 32 - 00187 Roma
Tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate

Via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma
Tel. 06.32650952 (r.a.) - fax 06.32652673

Uffici Enti bilaterali

Corso Trieste, 10 - 00198 Roma
Tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it

www.confedilizia.eu

*Finito di stampare
nel mese di novembre 2012
da Tipolito Farnese - Piacenza*



dal 1883, a difesa del proprietario di casa

LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ITALIA NEL CONFRONTO INTERNAZIONALE
2009-2012
(dati OCSE)

Stato o Zona	Anno	Imposte proprietà immobili su Pil	Imposte sui trasferimenti	Totale patrimoniale su immobili
Media dell'Eurozona (15 Stati)	2009	0,7	0,4	1,1
	2010	0,7	0,4	1,1
	2011	0,7	0,3	1,0
	2012	0,8	0,3	1,1
Media dell'Ue (22 Stati)	2009	0,8	0,4	1,2
	2010	0,8	0,4	1,2
	2011	0,9	0,4	1,3
	2012	0,9	0,4	1,3
Media dell'OCSE (34 Stati)	2009	1,1	0,3	1,4
	2010	1,0	0,3	1,3
	2011	1,1	0,3	1,4
	2012	1,1	0,3	1,4
Italia	2009	0,6	0,9	1,5
	2010	0,6	0,9	1,5
	2011	0,6	0,9	1,5
	2012	1,6	0,9	2,5

FONTE: OECD (2013), Revenue statistics – 2013

TASSE SULLA CASA, IN TRE ANNI FINO A 44 MILIARDI IN PIÙ

GETTITO ICI <u>2011</u> 9,2 miliardi	
GETTITO IMU <u>2012</u> (primo anno di applicazione dei moltiplicatori Monti) 23,7 miliardi (+ 14,5 miliardi rispetto al 2011)	
GETTITO IMU <u>2013</u> (secondo anno di applicazione dei moltiplicatori Monti) 20 miliardi (+ 10,8 miliardi rispetto al 2011)	
GETTITO ICI-IMU 2011-2012-2013 52,9 miliardi (9,2 + 23,7 + 20)	
GETTITO IMU-TASI <u>2014</u> (terzo anno di applicazione dei moltiplicatori Monti) IPOTESI CON TASI ALL'ALIQUOTA MINIMA	
TASI	3,8 miliardi
IMU e MINI-IMU	21 miliardi
Totale IMU-TASI 2014 ipotesi minima	24,8 miliardi
Variazione 2011-2014	+ 15,6 miliardi (+ 170%)
GETTITO IMU-TASI <u>2014</u> (terzo anno di applicazione dei moltiplicatori Monti) IPOTESI CON TASI ALL'ALIQUOTA MASSIMA	
TASI	7 miliardi
IMU e MINI-IMU	21 miliardi
Totale IMU-TASI 2014 ipotesi massima	28 miliardi
Variazione 2011-2014	+ 18,8 miliardi (+ 205%)
Maggiori imposte dovute a seguito dell'introduzione dei moltiplicatori Monti Anni 2012 e 2013	25,3 miliardi (14,5 + 10,8)
Maggiori imposte dovute a seguito dell'introduzione dei moltiplicatori Monti e dell'istituzione della TASI Anni 2012-2013-2014	Ipotesi minima = 40,9 miliardi (14,5 + 10,8 + 15,6) Ipotesi massima = 44,1 miliardi (14,5 + 10,8 + 18,8)

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi

ANDAMENTO COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Periodo di riferimento	Numero compravendite	Variazione rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente
PRIMO 2011	299.059	- 3,6%
SECONDO 2011	350.052	- 5,6%
TERZO 2011	288.299	+ 1,6%
QUARTO 2011	383.819	+ 0,4%
TOTALE 2011	1.321.229	- 1,9%
PRIMO 2012	246.086	- 17,7%
SECONDO 2012	263.034	- 24,9%
TERZO 2012	213.860	- 25,8%
QUARTO 2012	270.359	- 29,6%
TOTALE 2012	993.339	- 24,8%
PRIMO 2013	212.320	- 13,7%
SECONDO 2013	242.938	- 7,6%
TERZO 2013	199.727	- 6,6%
QUARTO 2013	249.974	-7,5%
TOTALE 2013	904.960	- 8,9%

Fonte: Agenzia delle entrate

L'AUMENTO DELLA TASSAZIONE IMMOBILIARE IN ITALIA COME PATRIMONIALE STRAORDINARIA DEL 25% DEL PIL

di Francesco Forte

20 febbraio 2014

La tassazione degli immobili OCSE

Stato o Zona	Anno	Imposte proprietà su PIL	Imposte trasferimenti	Totale Patrimoniale su immobili
Media euro zona (15)	2009	0,7	0,4	1,1
	2010	0,7	0,4	1,1
	2011	0,7	0,3	1,0
	2012	0,8	0,3	1,1
Media Ue (22)	2009	0,8	0,4	1,2
	2010	0,8	0,4	1,2
	2011	0,9	0,4	1,3
	2012	0,9	0,4	1,3
Media OCSE (34)	2009	1,1	0,3	1,4
	2010	1,0	0,3	1,3
	2011	1,1	0,3	1,4
	2012	1,1	0,3	1,4
Italia	2009	0,6	0,7	1,3
	2010	0,6	0,7	1,3
	2011	0,6	0,65	1,3
	2012	1,6	0,65	2,3

La tassazione degli immobili in Italia dal 2011 al 2014

Nel 2011 l'imposta diretta patrimoniale sugli immobili, l'ICI, dà 9 mld. L'imposta sulla prima casa era stata abrogata, con una perdita di 4 mld.

Nel 2012 il governo Monti cambia il nome all'ICI in IMU, aumenta i coefficienti catastali, riduce le agevolazioni per gli immobili storici e artistici vincolati, reintroduce la tassazione della prima casa e stabilisce una forchetta di aliquote più ampia.

La previsione di gettito basata sulle aliquote ordinarie era di 20 mld. ma il tributo ne ha resi 24, con aumenti di aliquota rispetto a quella ordinaria da parte dei comuni per finanziare la crescita della spesa.

Nel 2013 il governo Letta reintroduce l'esonero IMU prima casa ma il gettito IMU è di 24 mld. perché i comuni aumentano ancora le aliquote. Tuttavia, i comuni non tengono conto di ciò e chiedono e ottengono che nel 2014 si adotti la TASI, Tassa per i servizi indivisibili, per rimediare all'esonero IMU prima casa. La TASI è una IMU mascherata perché basata sui valori catastali e non sulle spese per servizi indivisibili. Il gettito della patrimoniale immobiliare diretta di IMU*TASI potrà superare i 24 miliardi.

L'aumento della tassazione degli immobili come patrimoniale straordinaria di 25 volte

L'aumento della tassazione sugli immobili del 2012 sul 2011 di 14,7 mld. da 9 a 23,7 equivale a un tributo patrimoniale straordinario sugli immobili di 355 mld=23% del PIL. Con l'introduzione della Tasi si supera il 25% del PIL. Ciò perché i tributi permanenti sul patrimonio duraturo, per la teoria economica, ne riducono il valore di un importo pari al valore capitale del loro flusso di reddito durevole.

Al tasso del 4% l'immobile che vale 100 mila euro rende annualmente di media 4 mila.

Il tasso di capitalizzazione col rendimento del 4% è 25 ($4 \times 25 = 100$). Con tale tasso, l'aumento permanente di 14,7 mld., pari allo 0,95% del PIL, dell'imposta sugli immobili, genera una riduzione del loro valore di 355 mld., il 23% del PIL. Ossia gli effetti d'una patrimoniale straordinaria immobiliare del 23% del PIL.

Teoria dell'ammortamento delle imposte

La teoria della capitalizzazione delle imposte permanenti su cespiti che danno un reddito duraturo è conosciuta come teoria dell'ammortamento dell'imposta perché, date certe ipotesi, il tributo si traduce in pari riduzione del valore del cespite tassato. Tale riduzione fa sì che chi acquista il bene non subisca l'onere del tributo perché il minor prezzo ne tiene conto.

L'ammortamento completo ha luogo se:

- 1) la spesa del tributo non genera per il bene colpito un aumento di rendimento;
- 2) il tributo non riguarda gli investimenti alternativi e non dà luogo a una riduzione del tasso di mercato.

L'aumento dell'IMU sull'ICI non si traduce in spese pubbliche che migliorano la redditività degli immobili. E non c'è un aumento generalizzato di tassazione degli investimenti nell'euro zona. La cattiva congiuntura ha generato un calo dei rendimenti che si accompagna alla riduzione del tasso di interesse della banca centrale. Invece, per il proprietario che decide, se vendere o meno il bene, ciò che conta non è il tasso di mercato corrente ma quello ordinario di lungo termine. Esso determina le decisioni di investimento, consumo, risparmio e non si riflette, di solito, per intero nei valori di mercato correnti, che tendono a scendere meno, assorbendo il deprezzamento della moneta dovuto al tasso di inflazione.

Fra il 2011 e il 2013 i prezzi sono aumentati del 2,7%. L'aumento dell'IMU, al tasso del 4%, ha dato luogo all'ammortamento completo.

La diminuzione del capitale immobiliare delle famiglie italiane fra il 2011 e il 2012 a causa della nuova tassazione patrimoniale con l'IMU

ATTIVITÀ REALI DELLE FAMIGLIE ITALIANE (in mld.)

Tipo di Cespite	2011	2012	% 2012 su 2011	Minusvalenza 2012 in %	Minusvalenza 2012 in mld.
Abitazioni	5.022	4.845	96,47	3,43	177
Immobili non residenziali	359	346	96,38	3,62	13
Totale Immobili	5.380	5.191	96,49	3,51	190
Impianti, macchinari attrezzature, scorte	239	231	96,65	3,35	8
Terreni	239	231	96,65	3,35	8
Preziosi e oggetti d'arte	119	115	96,64	3,36	4
Totale	5.978	5.768	96,49	3,51	210

Fonte: Ns. elaborazioni su dati Banca d'Italia

DIMOSTRAZIONE CHE L'AUMENTO DELL'IMU SULL'ICI FRA 2011 e 2013 SI E' ULTRA AMMORTIZZATO

La riduzione in termini reali è maggiore del 3,5% circa e arriva al 5% in quanto i prezzi sono aumentati dell'1,6% e per conseguenza ai 190 mld. di aumento pari al 3,5% occorre aggiungere altri 86 mld. In totale 276 miliardi.

Come si vedrà dalla slide 9, gli immobili delle famiglie al tasso del rendimento presunto al 4% rendono 207 mld. Maggior gettito dell'IMU rispetto all'ICI per le famiglie (cfr. slide 9) è di 10,2 mld., i quali rispetto ai 207 rappresentano circa il 5% . La capitalizzazione di 10,2 mld. al 4% dà 255 mentre la perdita di valore degli immobili delle famiglie è stata di 270.

A ciò bisogna aggiungere un'ulteriore flessione nel 2013.

All'ammortamento del tributo si aggiungono altri fattori di crisi in parte derivanti dagli effetti negativi che tale ammortamento genera sul mercato immobiliare, sull'industria delle costruzioni e sulle sofferenze bancarie e quindi sulle difficoltà delle famiglie di ottenere nuovo credito. Sino al 2011 il mercato immobiliare aveva tenuto. La patrimoniale straordinaria sugli immobili ha innescato una crisi del settore con effetti a spirale negativi su tutta l'economia.

La proprietà immobiliare in Italia

Riepilogo Nazionale Stock Immobiliare al 31/12/2010

Tipologia	TOTALE ITALIA		Persone Fisiche		Persone non Fisiche	
	Numero U.I.U	Comp%	Numero U.I.U	Comp%	Numero U.I.U	Comp%
Abitazioni	33.497.728	55,6%	30.579.937	57,9%	2.917.791	39,2%
Pertinenze	21.976.867	36,5%	19.281.991	36,5%	2.694.876	36,2%
Non residenziale	4.742.875	7,9%	2.919.743	5,5%	1.823.132	24,5%
Totale	60.217.470	100,0%	52.781.671	100,0%	7.435.799	100,0%

Tipologia	Rendita	Comp%	Rendita	Comp%	Rendita	Comp%
Abitazioni	15.897.309.183	46,6%	14.444.376.037	69,7%	1.452.933.146	10,6%
Pertinenze	2.099.374.221	5,2%	1.768.526.676	8,5%	330.847.545	2,4%
Non residenziale	16.451.651.756	48,2%	4.506.707.455	21,8%	11.944.944.301	87,0%
Totale	34.448.335.160	100,0%	20.719.610.168	100,0%	13.728.724.992	100,0%

Fonte: Rapporto immobiliare 2013, Agenzia delle Entrate

RIPARTO DELL'AUMENTO DELL'IMU SU ICI FRA FAMIGLIE E IMPRESE

Tipo immobile	ICI mld	IMU mld	Aumento IMU mld	Dati catastali immobiliari	Valori catasto mld	Ricchezza immobili 2012 mld	Rendimento presunto 4%
Abitazione principale	-	4,00	4,00				
Altri fabbricati urbani famiglie	n.d.	11,26	n.d.	Abitazioni famiglie	14,51	4.845	176,0
Aree fabbricabili	n.d.	0,47	n.d.	Pertinenze famiglie	1,84		
Immobili rurali famiglie	n.d.	0,50	n.d.	Non residenziali famiglie	10,13	340	13,6
Immobili famiglie	6,00	16,23	10,23	Totale famiglie	26,48	5.185	207,4
Fabbricati imprese enti	n.d.	6,51	n.d.	Residenziali imprese, enti	1,38		
Aree fabbricabili imprese ed enti	n.d.	0,13	n.d.	Pertinenze imprese, enti	6,32		
Immobili rurali imprese enti	n.d.	0,56	n.d.	Non residenziali imprese, enti	0,26		
Immobili imprese ed enti	3,00	7,20	4,20	Totale imprese, enti	7,96	1.570	62,8
Totale generale	9,00	23,70	14,70	Totale Generale	34,44	6.755	270,2

L'immobiliare straordinaria incide soprattutto sulle famiglie
E' molto rilevante anche per imprese ed enti

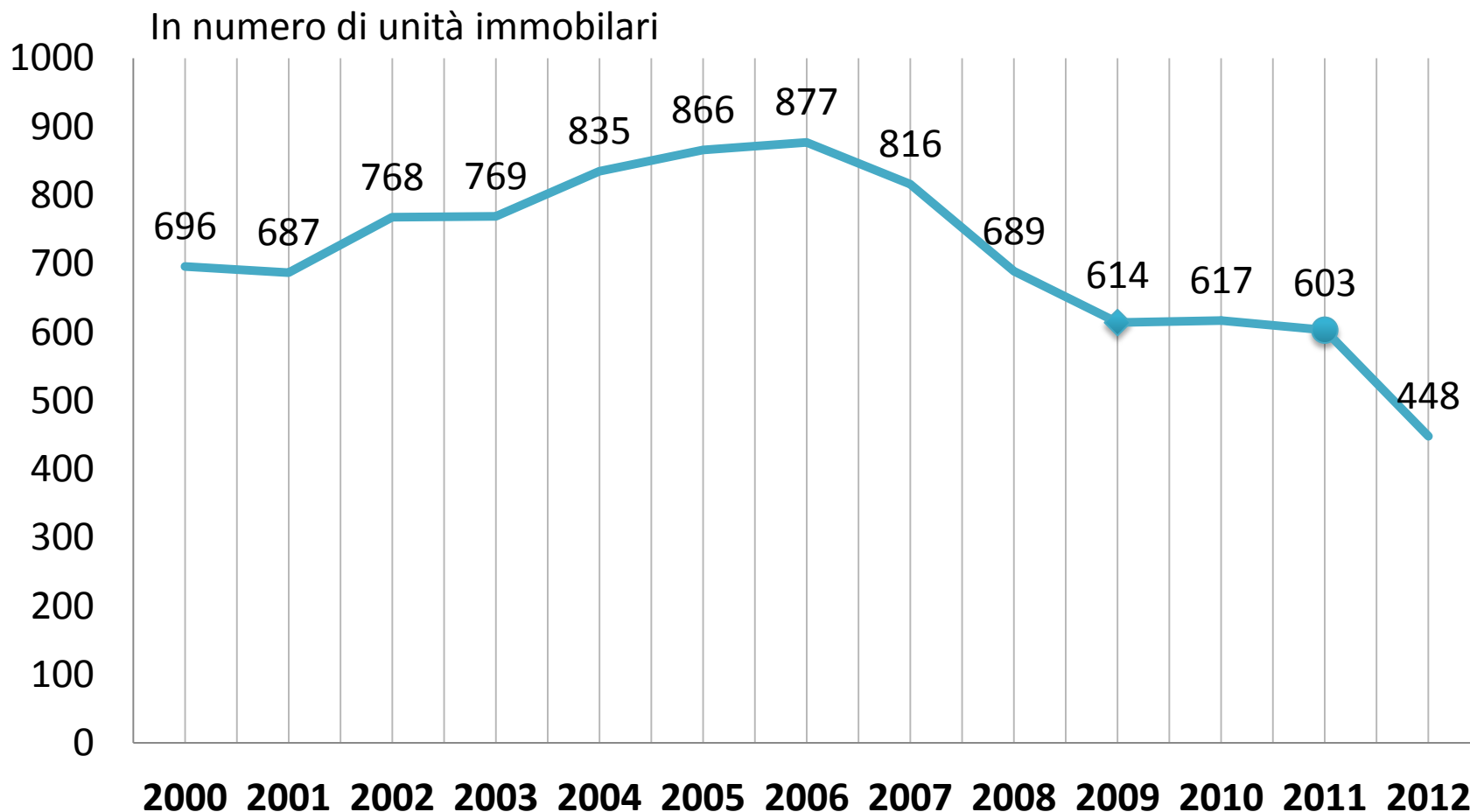
Dalla slide 9 si desume che l'IMU genera un aumento della tassazione patrimoniale sugli immobili delle famiglie di 10,23 miliardi, pari al 170,6% in più. Ciò capitalizzato al tasso del 4%, con l'ammortamento del tributo, equivale per le famiglie a una patrimoniale straordinaria di 250,8 miliardi. E' il 4,98% della ricchezza immobiliare delle famiglie.

A ciò s'aggiunge una nuova tassazione immobiliare su imprese ed enti di 4,2 mld. che costituisce il 139,9% in più rispetto al 2011.

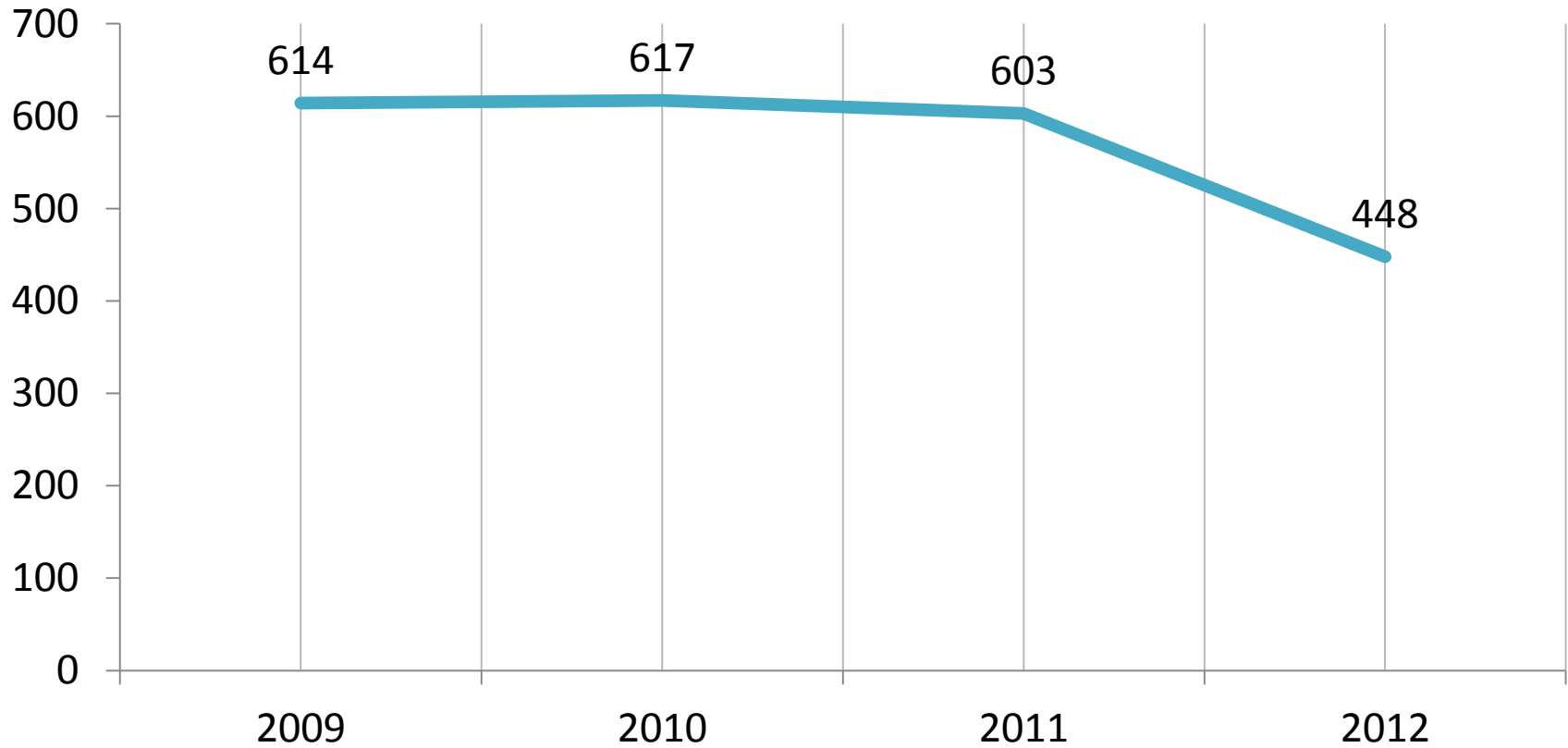
Al tasso del 4% essa equivale a una patrimoniale straordinaria di 104 mld. cioè l'1,4% del loro capitale immobiliare.

In totale, fra famiglie ed imprese ed enti, la patrimoniale straordinaria derivante dall'aumento dell'IMU è di 355 mld.

Le vendite degli immobili 2000-2012



Le vendite degli immobili 2009-2012



Le compravendite

Il mercato immobiliare delle abitazioni subisce un vero crollo nel 2012, perdendo oltre 150 mila compravendite rispetto all'anno precedente: si tratta del peggior risultato dal 1985 quando le abitazioni compravendute erano state circa 430 mila.

La domanda di immobili si riduce perché i compratori sono scoraggiati dal nuovo carico fiscale, ma i proprietari di immobili che non hanno bisogno di vendere non accettano di subire la riduzione di prezzo derivante dall'ammortamento del tributo.

La flessione del mercato immobiliare prosegue, per analoghe ragioni nel 2013.

Effetti della patrimoniale straordinaria su numero, superficie, fatturato delle vendite di immobili per abitazioni

Area	NUMERO 2012	Var.% NUMERO 2011/12	QUOTA PER AREA	SUPERFICIE 2012	VAR. % SUPERFICIE 2011/12	FATTURATO 2012 mld	VAR. FATTURATO 2011-2012
Nord Ovest	145.925	-25,4	32,5	14.524.738	-25,2	24,2	-26,2
Nord Est	81.998	-28,3	18,3	8.882.137	-27,3	14,0	-26,9
Centro	93.904	-26,9	20,9	9.511.729	-26,4	21,1	-26,5
Sud	83.898	-21,5	18,7	8.979.041	-22,2	11,1	-22,2
Isole	42.639	-26,3	9,5	4.519.751	-26,4	5,0	-28,1
ITALIA	448.364	-25,7	100,0	46.417.396	-25,4	75,4	-26,0

IL CROLLO DEL 26% DEL MERCATO DELLE ABITAZIONI E' PARI A QUELLO SUL PIL DELLA PATRIMONIALE STRAORDINARIA

La diminuzione di vendite di immobili per abitazioni fra il 2011 e il 2012 è del 25,4-26 % su scala nazionale in termini di numero, superficie e “fatturato”, ossia valore in euro delle operazioni: vi è una coincidenza casuale con la percentuale sul PIL della patrimoniale straordinaria introdotta con il passaggio dall'ICI all'IMU ma è il nuovo tributo che ha comportato un aumento di 15 miliardi annui di onere fiscale a questo titolo.

Le conseguenze sull'economia di questo crollo sono drammatiche anche perché si sommano a quelle nelle vendite di immobili per usi non abitativi.

Il crollo riguarda tutta l'Italia, ma soprattutto il Nord Est, il Nord Ovest e il Centro Italia in cui si concentra oltre il 70% delle abitazioni vendute. E' minore nell'Italia Meridionale continentale in cui c'è un 20% delle vendite e il calo è del 22%. Il crollo di vendite è massimo nelle isole (quota di operazioni di un decimo circa del totale nazionale) ove raggiunge il 28%: ciò presumibilmente per la rilevanza delle vendite di seconde case, il cui mercato ha subito un duro colpo.

Effetti della patrimoniale straordinaria

Vendite degli immobili (mq superficie)

TIPOLOGIA	CATEGORIA	2011	2012	Riduzione 2012 su 2011
Terziario	Uffici	14.085	10.402	-26,15
	Banche	383	222	-42,04
Commerciale	Negozi	34.408	25.931	-26,15
	Alberghi	492	350	-28,87
Produttivo	Capannoni	12.447	10.020	-24,64
Pertinenze	Magazzini	97.089	77.238	-20,39
	Box Posti auto Stalle	379.842	283.438	-25,38

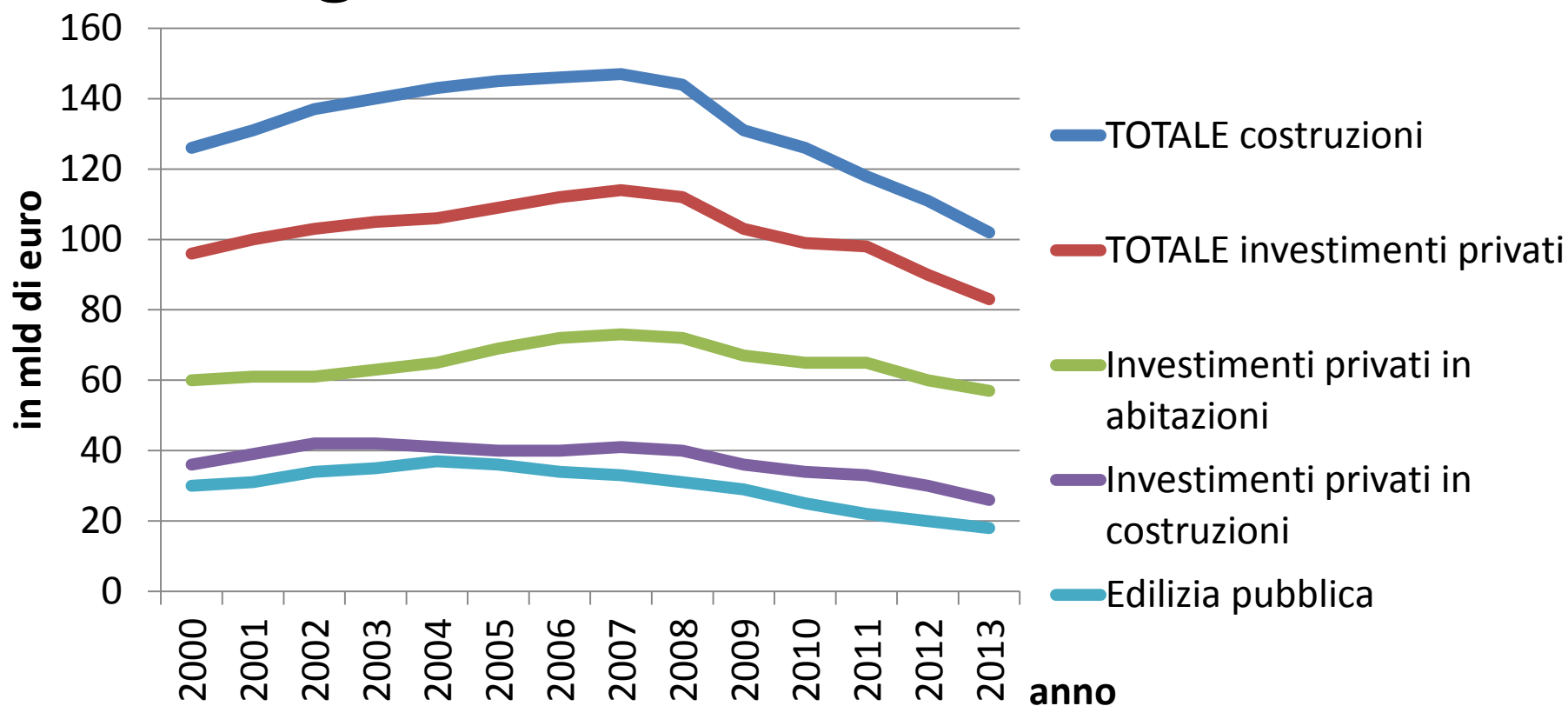
IL CROLLO DEL MERCATO DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI, TERZIARI E PRODUTTIVI EGUAGLIA QUELLO DELLE ABITAZIONI

L'aumento dell'imposta sugli immobili con l'IMU ha agito come una patrimoniale straordinaria scaricandosi con effetti depressivi medi del 25% anche sul mercato degli immobili non residenziali: commerciale, del terziario di uffici, dei capannoni e delle pertinenze.

Gli effetti negativi sul mercato immobiliare sono il segnale del danno che ciò provoca all'economia in termini di investimenti e di occupazione ossia di PIL e di introiti fiscali per imposte sulle imprese, IVA e contributi sociali e di maggiori sofferenze bancarie.

Questi effetti tendono a perdurare perché la capitalizzazione del tributo agisce come una patrimoniale straordinaria la cui traslazione e incidenza si scarica man mano sui vari soggetti coinvolti.

Effetti della patrimoniale straordinaria sugli investimenti nell'edilizia



Effetti della patrimoniale straordinaria sugli investimenti edilizi

Anno	TOTALE costruzioni	TOTALE investimenti privati	Investimenti privati in abitazioni	Investimenti privati in edilizia non residenziale	Investimenti edilizi pubblici
2000	126	96	60	36	30
2001	131	100	61	39	31
2002	137	103	61	42	34
2003	140	105	63	42	35
2004	143	106	65	41	37
2005	145	109	69	40	36
2006	146	112	72	40	34
2007	147	114	73	41	33
2008	144	112	72	40	31
2009	131	103	67	36	29
2010	126	99	65	34	25
2011	120	98	65	33	22
2012	111	91	60	30	20
2013	103	85	57	26	18

IL DECLINO DELL'INVESTIMENTO EDILIZIO DEL 2013 SUL 2011 DERIVANTE IN NOTEVOLE PARTE DALLA TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI È DEL 13%

LA PATRIMONIALE STRAORDINARIA HA AVUTO UN EFFETTO PERVERSO SUL PIL

Per gli investimenti nelle costruzioni nel complesso nel 2013 vi è una diminuzione del 14,2 per cento sul 2011. Essa però deriva per il 18,2 per cento dalla riduzione degli investimenti pubblici nell'edilizia, mentre la riduzione nel settore privato è il 13,3%. Ma nel settore degli edifici non residenziali già in difficoltà a causa della crisi, che ha colpito in particolare il commercio e il terziario, legato alla domanda di consumi, il calo è stato del 21,2%.

Data la caduta della spesa pubblica per investimenti del 18,1%, la manovra fiscale a carico del settore delle costruzioni, quello tipico con cui si combatte la crisi, tanto nelle prescrizioni keynesiane che in quelle neoclassiche, è stata come una pioggia sul bagnato che genera alluvione.

Solo l'investimento in abitazioni ha avuto una contrazione relativamente limitata del 12,3 presumibilmente perché nel 2013 è intervenuto l'esonero dall'IMU per l'abitazione principale. Ma l'esonero è stato attuato in modo ambiguo e contrastato e con la promessa di un recupero mediante la TASI della pressione fiscale a cui si rinunciava nell'IMU. Sembra quasi che la politica del governo mirasse non a combattere la crisi, ma ad aggravarla. A valle della crisi delle costruzioni vi è quella dell'industria dell'arredamento e degli elettrodomestici.

Effetti della patrimoniale straordinaria sugli occupati nell'edilizia

Anno	DIPENDENTI	INDIPENDENTI	TOTALE OCCUPATI
2008	1.261	726	1.987
2009	1.227	736	1.962
2010	1.213	736	1.949
2011	1.138	709	1.847
2012	1.073	681	1.754
2013 primi 9 mesi	961	643	1.604

Effetti della patrimoniale straordinaria sulla cassa integrazione nell'edilizia

anno	ORDINARIA	STRAORDINARIA	DEROGA	TOTALE
2008	35.964.294	1.601.509	3.001.109	40.566.912
2009	70.017.158	4.247.452	4.025.439	78.290.049
2010	73.912.537	11.972.328	18.279.871	104.164.736
2011	65.632.077	24.201.817	19.222.972	109.056.866
2012	78.717.964	29.803.764	31.591.327	140.113.055
2013 (Gen-Ott)	74.546.944	34.285.056	19.210.152	128.042.152

EFFETTI DELLA PATRIMONIALE STRAORDINARIA IMMOBILIARE SULL'OCCUPAZIONE

In due anni fra il 2011 e il 2013 gli occupati nell'edilizia si riducono di 240 mila unità, vale a dire il 7% della forza lavoro del settore.

Altri 130 mila addetti dell'edilizia sono in cassa integrazione con un aumento di 90 mila rispetto al periodo pre crisi.

La statistica non considera la perdita di posti di lavoro dell'indotto dell'edilizia che qualcuno calcola in una cifra pari a quella dei posti in meno nel settore edile. Ma con una più prudente valutazione di un 40-50% si arriva a un totale di 100-120 mila addetti in meno nell'occupazione dell'indotto del settore edile, con un totale di 350 mila addetti fra occupazione diretta e dell'indotto a cui si aggiungono circa 50 mila addetti in cassa integrazione in più di quelli consueti.

CONCLUSIONI

L'aumento, tutto in un colpo, dell'IMU sull'ICI di oltre 1,5 volte, ha generato a carico di famiglie, imprese ed enti possessori di immobili l'effetto di una patrimoniale immobiliare straordinaria di 355 miliardi, causando una massiccia caduta dei valori del mercato edilizio, dovuta a una completa traslazione in avanti del tributo, calcolabile in circa il 5%.

E in connessione a ciò, un grave effetto recessivo e una massiccia perdita di occupazione. Gli investimenti si riducono di 14 miliardi, quasi un punto di PIL, e, essendo molto alto il loro effetto di moltiplicatore della domanda, si può dire che ciò ci ha fatto perdere in un biennio un punto e mezzo di PIL, mentre la caduta di 400 mila addetti nell'occupazione diretta e indotta ha generato una disoccupazione del 50% di quella totale del medesimo periodo.

La perdita di domanda interna dovuta ai 400 mila disoccupati e cassaintegrati a 12 mila euro per addetto, in totale 5 miliardi con un moltiplicatore di 1,5, ha fatto perdere uno 0,5 di PIL.

In complesso la perdita di PIL, dovuta a questa patrimoniale straordinaria, sino ad ora è almeno 2 punti di PIL e costituisce uno dei maggiori ostacoli alla ripresa.

L'Italia non aveva avuto la crisi immobiliare che ha colpito USA ed Europa

A procuracela ci han pensato i governi Monti e Letta

La crisi in Europa che ha generato caduta del PIL, disoccupazione, deficit di bilancio, crisi debitorie private e pubbliche e gravosi processi di aggiustamento, che ora rendono difficile la ripresa, soprattutto nella parte meridionale, è stata innescata dallo scoppio della bolla finanziaria che aveva provocato negli USA un artificioso gonfiamento del settore immobiliare e dei titoli connessi e si è propagata con analoghe crisi in Irlanda, Regno Unito, Spagna, Portogallo, Grecia.

L'Italia ne aveva subito il contraccolpo ma sino al 2011 aveva avuto una tenuta dell'occupazione e del PIL superiore alla media del Sud dell'Europa dovuta al fatto che non aveva avuto la crisi del settore immobiliare. Le banche italiane avevano molto debito pubblico, ma non avevano sofferenze nel credito edilizio, con le famiglie e il patrimonio immobiliare privato che garantivano l'economia pubblica.

Con l'IMU e ora con la TASI il governo, con la pressione dei comuni affamati di risorse da ricavare a carico dei ceti medi, ha creato la crisi da cui l'economia di mercato era scampata. E i disastri ora si vedono ma i governanti non sembrano voler imparare dagli errori commessi.

LA LENTE SUL MERCATO IMMOBILIARE

I VALORI

LA CLASSE ENERGETICA

IL CONSUMO DI SUOLO

IL RAPPORTO PREZZO PAGATO - PREZZO RICHIESTO

I PREZZI DELLE VENDITE GIUDIZIARIE

LE SIMULAZIONI TASI

LA LENTE SUL MERCATO IMMOBILIARE

I VALORI

LA CLASSE ENERGETICA

IL CONSUMO DI SUOLO

IL RAPPORTO PREZZO PAGATO - PREZZO RICHIESTO

I PREZZI DELLE VENDITE GIUDIZIARIE

LE SIMULAZIONI TASI

La LENTE SUL MERCATO IMMOBILIARE è un pratico strumento con il quale si intende agevolare l'orientamento di chi vuole muoversi nel complesso mercato italiano.

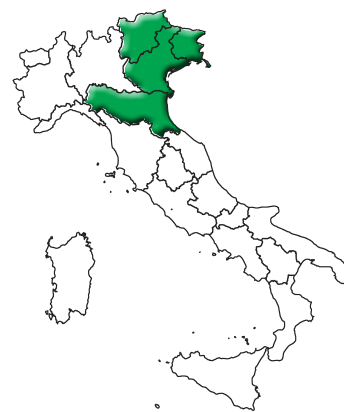
Oltre alle tradizionali fluttuazioni dovute, principalmente, agli andamenti macroeconomici (domanda/offerta), alle politiche urbanistiche, alle implicazioni psicologiche (modifiche nell'apprezzamento dei consumatori) ed alle condizioni soggettive che inducono all'investimento immobiliare o ne allontanano, nel corso degli ultimi anni si sono aggiunti molti fattori di solito non considerati - ripresi nella pubblicazione - che condizionano in maniera significativa il mercato. Tra questi, la Confedilizia ha inteso porre in rilievo la classe energetica dell'immobile oggetto della transazione, il rapporto prezzo pagato-prezzo richiesto e i prezzi di vendita delle aste giudiziarie.

La pubblicazione riporta altresì la rilevazione dei valori medi di compravendita di immobili per zone geografiche e la stima del consumo di suolo in percentuale sulla superficie nazionale che deriva dai nuovi insediamenti abitativi. A completamento sono state inserite simulazioni relative al tributo sui servizi indivisibili (TASI), introdotto con la legge di stabilità 2014 (L. n.147/'13).

L'insieme di questi elementi contribuisce ad influenzare sensibilmente le scelte di chi intende acquistare un immobile per le più svariate motivazioni (abitazione principale, investimento ecc.).

NORD - EST





VALORI* MEDI DI COMPRAVENDITA AL MQ

Min.: € 1.270

Max: € 2.580

CLASSE ENERGETICA IMMOBILI VENDUTI**

Nessuna: 2,7%

A/B/C: 21,7%

D/E: 25,9%

F/G: 49,8%

CONSUMO DI SUOLO***

Anno 1950: 2,9%

Anno 1996: 6,2%

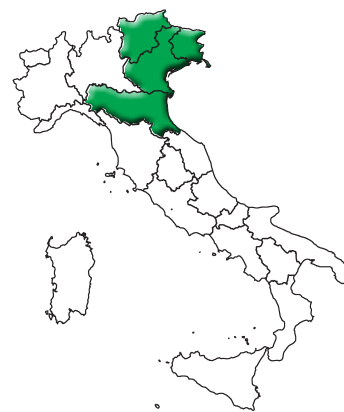
Anno 2012: 7,8%

* I valori **minimi** sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente

I valori **massimi** sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati

** Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia 2014

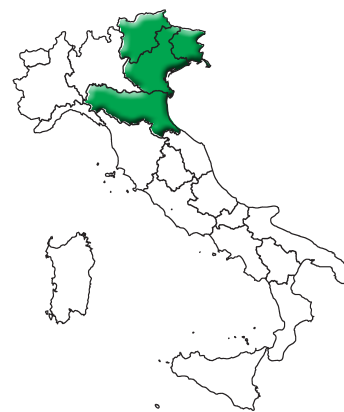
*** Stima del consumo di suolo in percentuale sulla superficie nazionale in ettari (Rapporto ISPRA 2014)



RAPPORTO TRA PREZZO PAGATO E PREZZO RICHIESTO**

AREE URBANE	Dato %
Inferiore di oltre il 30%	5,1%
Tra -20 e -30%	19,1%
Tra -10 e -20%	37,1%
Tra -5 e -10%	29,4%
Meno del 5%	8,2%
Uguale o superiore	1%

** Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia 2014

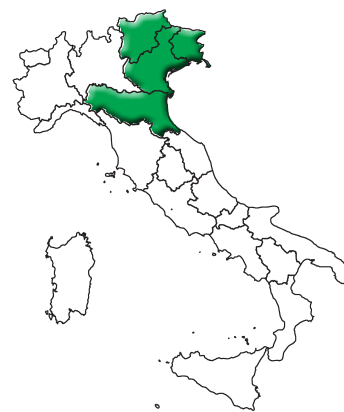


PREZZI VENDITE GIUDIZIARIE E VALORI O.M.I.****

Località	Categoria catastale	Prezzo aggiudicazione	Valori O.M.I. min.	Valori O.M.I. max
Castrocaro - Terra del Sole (FC)	A/3	28.000	39.600	50.400
Cigliano (VC)	A/2	27.700	76.000	115.000
Gorizia	A/2	106.700	120.000	140.000
Piacenza	A/3	37.000	72.600	95.700
Riccione (RN)	A/3	144.000	276.000	408.000

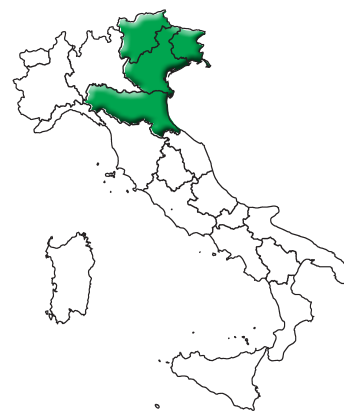
Importi espressi in euro

**** Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate



SIMULAZIONE TASI
ABITAZIONE PRINCIPALE
CONFRONTO ALIQUOTE LEGGE DI STABILITÀ 2014 (L. N. 147/'13) E
ALIQUOTE DECRETO ENTI LOCALI (D.L. N. 16/'14)

Città	Tasi 2,5 x 1.000	Tasi 3,3 x 1.000	Differenza
Bologna Abitazione A/2, 5 vani	€ 597	€ 787	+ 190 euro
Piacenza Abitazione A/2, 5 vani	€ 195	€ 258	+ 63 euro
Treviso Abitazione A/2, 5 vani	€ 233	€ 308	+ 75 euro
Trieste Abitazione A/2, 5 vani	€ 331	€ 437	+ 106 euro
Udine Abitazione A/2, 5 vani	€ 271	€ 358	+ 87 euro
Venezia Abitazione A/2, 5 vani	€ 265	€ 349	+ 84 euro



SIMULAZIONE TASI CASA AFFITTATA

Imu al 10,6 per mille

Tasi allo 0,8 per mille

Ipotesi Tasi al 10% a carico dell'inquilino (min. 10% - max 30%, a discrezione dei Comuni)

Città	Imu 10,6 x 1.000	Imu-Tasi 11,4 x 1.000	Differenza
Bologna Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 1.420,26	€ 2.529	€ 2.720	+ 191 euro

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 2.529 (Imu) + € 171 (Tasi) = € 2.701

Tributi a carico dell'inquilino

€ 19 (Tasi) = € 19

Piacenza Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 464,81	€ 828	€ 890	+ 62 euro
---	-------	-------	-----------

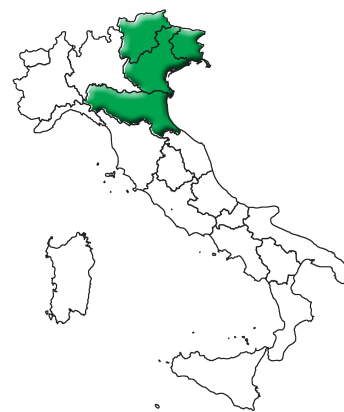
Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 828 (Imu) + € 56 (Tasi) = € 884

Tributi a carico dell'inquilino

€ 6 (Tasi) = € 6



SIMULAZIONE TASI CASA AFFITTATA

Imu al 10,6 per mille

Tasi allo 0,8 per mille

Ipotesi Tasi al 10% a carico dell'inquilino (min. 10% - max 30%, a discrezione dei Comuni)

Città	Imu 10,6 x 1.000	Imu-Tasi 11,4 x 1.000	Differenza
Venezia Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 761	€ 1.355	€ 1.457	+ 102 euro

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.355 (Imu) + € 92 (Tasi) = € 1.447

Tributi a carico dell'inquilino

€ 10 (Tasi) = € 10

Treviso Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 555,19	€ 989	€ 1.063	+ 74 euro
--	-------	---------	-----------

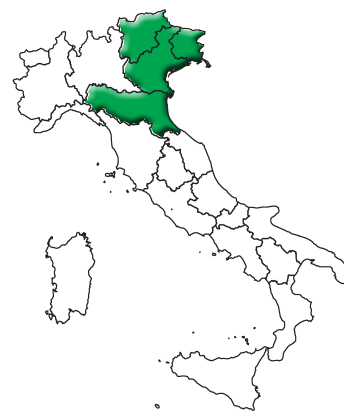
Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 989 (Imu) + € 67 (Tasi) = € 1.056

Tributi a carico dell'inquilino

€ 8 (Tasi) = € 8



SIMULAZIONE TASI CASA AFFITTATA

Imu al 10,6 per mille

Tasi allo 0,8 per mille

Ipotesi Tasi al 10% a carico dell'inquilino (min. 10% - max 30%, a discrezione dei Comuni)

Città	Imu 10,6 x 1.000	Imu-Tasi 11,4 x 1.000	Differenza
Trieste Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 787,60	€ 1.403	€ 1.508	+ 105 euro

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.403 (Imu) + € 95 (Tasi) = € 1.498

Tributi a carico dell'inquilino

€ 11 (Tasi) = € 11

Udine Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 645,57	€ 1.150	€ 1.236	+ 86 euro
--	---------	---------	-----------

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.150 (Imu) + € 78 (Tasi) = € 1.228

Tributi a carico dell'inquilino

€ 9 (Tasi) = € 9

NORD - OVEST





VALORI* MEDI DI COMPRAVENDITA AL MQ

Min.: € 1.290

Max: € 2.630

CLASSE ENERGETICA IMMOBILI VENDUTI**

Nessuna: 3,5%

A/B/C: 22%

D/E: 16,8%

F/G: 57,8%

CONSUMO DI SUOLO***

Anno 1950: 3,9%

Anno 1996: 7,1%

Anno 2012: 8,4%

* I valori **minimi** sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente

I valori **massimi** sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati

** Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia 2014

*** Stima del consumo di suolo in percentuale sulla superficie nazionale in ettari (Rapporto ISPRA 2014)



RAPPORTO TRA PREZZO PAGATO E PREZZO RICHIESTO**

AREE URBANE	Dato %
Inferiore di oltre il 30%	3,9%
Tra -20 e -30%	19,8%
Tra -10 e -20%	45,2%
Tra -5 e -10%	26,3%
Meno del 5%	4,1%
Uguale o superiore	0,7%

** Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia 2014

NORD - OVEST



PREZZI VENDITE GIUDIZIARIE E VALORI O.M.I.****

Località	Categoria catastale	Prezzo aggiudicazione	Valori O.M.I. min.	Valori O.M.I. max
Asti	A/3	301.000	324.000	480.000
Cossogno (VB)	A/3	30.000	30.800	46.200
Costa de' Nobili (PV)	A/3	37.400	121.500	147.000
Curtatone (MN)	A/2	145.000	180.000	216.000
Genova	A/3	61.000	84.000	124.000
Lodi	A/3	96.000	171.350	229.500
Milano	A/3	198.000	148.200	187.200
Offanengo (CR)	A/4	130.000	112.088	164.395
Sparone (TO)	A/7	41.000	54.900	81.000
Importi espressi in euro				

**** Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate



SIMULAZIONE TASI

ABITAZIONE PRINCIPALE

CONFRONTO ALIQUOTE LEGGE DI STABILITÀ 2014 (L. N. 147/'13) E
ALIQUOTE DECRETO ENTI LOCALI (D.L. N. 16/'14)

Città	Tasi 2,5 x 1.000	Tasi 3,3 x 1.000	Differenza
Asti Abitazione A/2, 5 vani	€ 195	€ 258	+ 63 euro
Brescia Abitazione A/2, 5 vani	€ 396	€ 523	+ 127 euro
Genova Abitazione A/2, 5 vani	€ 531	€ 701	+ 170 euro
La Spezia Abitazione A/2, 5 vani	€ 282	€ 372	+ 90 euro
Milano Abitazione A/2, 5 vani	€ 369	€ 487	+ 118 euro
Torino Abitazione A/2, 5 vani	€ 428	€ 565	+ 137 euro



SIMULAZIONE TASI CASA AFFITTATA

Imu al 10,6 per mille

Tasi allo 0,8 per mille

Ipotesi Tasi al 10% a carico dell'inquilino (min. 10% - max 30%, a discrezione dei Comuni)

Città	Imu 10,6 x 1.000	Imu-Tasi 11,4 x 1.000	Differenza
Torino Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 1.020	€ 1.816	€ 1.954	+ 138 euro

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.816 (Imu) + € 123 (Tasi) = € 1.939

Tributi a carico dell'inquilino

€ 14 (Tasi) = € 14

Asti Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 464,81	€ 828	€ 890	+ 62 euro
---	-------	-------	-----------

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 828 (Imu) + € 56 (Tasi) = € 884

Tributi a carico dell'inquilino

€ 6 (Tasi) = € 6



SIMULAZIONE TASI CASA AFFITTATA

Imu al 10,6 per mille

Tasi allo 0,8 per mille

Ipotesi Tasi al 10% a carico dell'inquilino (min. 10% - max 30%, a discrezione dei Comuni)

Città	Imu 10,6 x 1.000	Imu-Tasi 11,4 x 1.000	Differenza
Milano Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 1.020	€ 1.816	€ 1.954	+ 138 euro

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.816 (Imu) + € 123 (Tasi) = € 1.939

Tributi a carico dell'inquilino

€ 14 (Tasi) = € 14

Brescia Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 942,53	€ 1.678	€ 1.805	+ 127 euro
--	---------	---------	------------

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.678 (Imu) + € 114 (Tasi) = € 1.792

Tributi a carico dell'inquilino

€ 13 (Tasi) = € 13



SIMULAZIONE TASI CASA AFFITTATA

Imu al 10,6 per mille

Tasi allo 0,8 per mille

Ipotesi Tasi al 10% a carico dell'inquilino (min. 10% - max 30%, a discrezione dei Comuni)

Città	Imu 10,6 x 1.000	Imu-Tasi 11,4 x 1.000	Differenza
Genova Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 1.265,32	€ 2.253	€ 2.423	+ 170 euro

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 2.253 (Imu) + € 153 (Tasi) = € 2.406

Tributi a carico dell'inquilino

€ 17 (Tasi) = € 17

La Spezia Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 671,39	€ 1.196	€ 1.286	+ 90 euro
--	---------	---------	-----------

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.196 (Imu) + € 81 (Tasi) = € 1.277

Tributi a carico dell'inquilino

€ 9 (Tasi) = € 9

CENTRO





VALORI* MEDI DI COMPRAVENDITA AL MQ

Min.: € 1.350

Max: € 2.590

CLASSE ENERGETICA IMMOBILI VENDUTI**

Nessuna: 2,9%

A/B/C: 8,2%

D/E: 10,7%

F/G: 78,2%

CONSUMO DI SUOLO***

Anno 1950: 2,3%

Anno 1996: 5,8%

Anno 2012: 7,2%

* I valori **minimi** sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente

I valori **massimi** sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati

** Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia 2014

*** Stima del consumo di suolo in percentuale sulla superficie nazionale in ettari (Rapporto ISPRA 2014)



RAPPORTO TRA PREZZO PAGATO E PREZZO RICHIESTO**

AREE URBANE	Dato %
Inferiore di oltre il 30%	5,9%
Tra -20 e -30%	22,6%
Tra -10 e -20%	48,6%
Tra -5 e -10%	17,1%
Meno del 5%	4%
Uguale o superiore	1,9%

** Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia 2014



PREZZI VENDITE GIUDIZIARIE E VALORI O.M.I.****

Località	Categoria catastale	Prezzo aggiudicazione	Valori O.M.I. min.	Valori O.M.I. max
Alba Adriatica (TE)	A/3	95.500	103.550	136.250
Ancona	A/2	99.029	220.000	308.000
Arezzo	A/3	104.000	109.200	150.800
Fabriano (AN)	A/7	120.129	133.000	203.000
Grosseto	A/2	151.000	171.000	234.000
Livorno	A/2	165.000	247.500	352.500
Porto Sant'Elpidio (AP)	A/2	73.300	180.000	222.000
Roccasecca (FR)	A/2	119.250	126.000	171.000
San Sisto (PG)	A/2	76.800	135.000	165.000
Tirrenia (PI)	A/2	122.000	211.500	306.000
Vasto (CH)	A/3	78.200	127.600	191.400
Vetralla (VT)	A/3	27.000	133.210	165.423

Importi espressi in euro

**** Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate



SIMULAZIONE TASI

ABITAZIONE PRINCIPALE

CONFRONTO ALIQUOTE LEGGE DI STABILITÀ 2014 (L. N. 147/'13) E ALIQUOTE DECRETO ENTI LOCALI (D.L. N. 16/'14)

Città	Tasi 2,5 x 1.000	Tasi 3,3 x 1.000	Differenza
Ancona Abitazione A/2, 5 vani	€ 184	€ 243	+ 59 euro
Firenze Abitazione A/2, 5 vani	€ 304	€ 401	+ 97 euro
Perugia Abitazione A/2, 5 vani	€ 255	€ 336	+ 81 euro
Roma Abitazione A/2, 5 vani	€ 531	€ 701	+ 170 euro
Siena Abitazione A/2, 5 vani	€ 293	€ 387	+ 94 euro
Viterbo Abitazione A/2, 5 vani	€ 233	€ 308	+ 75 euro



SIMULAZIONE TASI CASA AFFITTATA

Imu al 10,6 per mille

Tasi allo 0,8 per mille

Ipotesi Tasi al 10% a carico dell'inquilino (min. 10% - max 30%, a discrezione dei Comuni)

Città	Imu 10,6 x 1.000	Imu-Tasi 11,4 x 1.000	Differenza
Ancona Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 438,99	€ 782	€ 841	+ 59 euro

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 782 (Imu) + € 53 (Tasi) = € 835

Tributi a carico dell'inquilino

€ 6 (Tasi) = € 6

Perugia Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 606,84	€ 1.081	€ 1.162	+ 82 euro
--	---------	---------	-----------

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.081 (Imu) + € 74 (Tasi) = € 1.155

Tributi a carico dell'inquilino

€ 8 (Tasi) = € 8



SIMULAZIONE TASI CASA AFFITTATA

Imu al 10,6 per mille

Tasi allo 0,8 per mille

Ipotesi Tasi al 10% a carico dell'inquilino (min. 10% - max 30%, a discrezione dei Comuni)

Città	Imu 10,6 x 1.000	Imu-Tasi 11,4 x 1.000	Differenza
Firenze Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 723,04	€ 1.288	€ 1.385	+ 97 euro

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.288 (Imu) + € 87 (Tasi) = € 1.375

Tributi a carico dell'inquilino

€ 10 (Tasi) = € 10

Siena Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 697,22	€ 1.242	€ 1.335	+ 93 euro
--	---------	---------	-----------

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.242 (Imu) + € 85 (Tasi) = € 1.327

Tributi a carico dell'inquilino

€ 9 (Tasi) = € 9



SIMULAZIONE TASI CASA AFFITTATA

Imu al 10,6 per mille

Tasi allo 0,8 per mille

Ipotesi Tasi al 10% a carico dell'inquilino (min. 10% - max 30%, a discrezione dei Comuni)

Città	Imu 10,6 x 1.000	Imu-Tasi 11,4 x 1.000	Differenza
Roma Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 1.265,32	€ 2.253	€ 2.423	+ 170 euro

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 2.253 (Imu) + € 153 (Tasi) = € 2.406

Tributi a carico dell'inquilino

€ 17 (Tasi) = € 17

Viterbo Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 555,19	€ 989	€ 1.063	+ 74 euro
--	-------	---------	-----------

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 989 (Imu) + € 67 (Tasi) = € 1.056

Tributi a carico dell'inquilino

€ 8 (Tasi) = € 8

SUD ed ISOLE





VALORI* MEDI DI COMPRAVENDITA AL MQ

Min.: € 995

Max: € 1.900

CLASSE ENERGETICA IMMOBILI VENDUTI**

Nessuna: 6,6%

A/B/C: 6,6%

D/E: 10,9%

F/G: 75,9%

CONSUMO DI SUOLO***

Anno 1950: 2,6%

Anno 1996: 5,2%

Anno 2012: 6,5%

* I valori **minimi** sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente

I valori **massimi** sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati

** Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia 2014

*** Stima del consumo di suolo in percentuale sulla superficie nazionale in ettari (Rapporto ISPRA 2014)



RAPPORTO TRA PREZZO PAGATO E PREZZO RICHIESTO**

AREE URBANE	Dato %
Inferiore di oltre il 30%	6,9%
Tra -20 e -30%	29,5%
Tra -10 e -20%	36,3%
Tra -5 e -10%	13,5%
Meno del 5%	12,7%
Uguale o superiore	1%

** Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia 2014



PREZZI VENDITE GIUDIZIARIE E VALORI O.M.I.****

Località	Categoria catastale	Prezzo aggiudicazione	Valori O.M.I. min.	Valori O.M.I. max
Bari	A/4	56.500	51.000	75.000
Carsoli (AQ)	A/2	41.500	94.000	135.000
Caserta	A/2	200.257	188.500	279.500
Catania	A/2	93.000	180.000	207.000
Manfredonia (FG)	A/3	99.200	144.000	192.000
Marsala (TP)	A/10	77.562	128.000	160.000
Napoli	A/2	249.000	295.000	450.000
Palermo	A/2	363.000	357.000	408.000
Pescara	A/2	123.000	228.140	328.790
Portoscuso (CI)	A/2	50.000	120.000	150.000
Pula (CA)	A/3	128.000	115.000	160.000
Ragusa	A/10	87.500	114.750	168.750
Taranto	A/3	88.000	85.800	121.000
Termoli (CB)	A/3	57.600	73.080	109.200
Importi espressi in euro				

**** Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate



SIMULAZIONE TASI

ABITAZIONE PRINCIPALE

CONFRONTO ALIQUOTE LEGGE DI STABILITÀ 2014 (L. N. 147/'13) E ALIQUOTE DECRETO ENTI LOCALI (D.L. N. 16/'14)

Città	Tasi 2,5 x 1.000	Tasi 3,3 x 1.000	Differenza
Bari Abitazione A/2, 5 vani	€ 396	€ 523	+ 127 euro
Cagliari Abitazione A/2, 5 vani	€ 331	€ 437	+ 106 euro
Napoli Abitazione A/2, 5 vani	€ 418	€ 551	+ 133 euro
Palermo Abitazione A/2, 5 vani	€ 255	€ 336	+ 81 euro
Reggio Calabria Abitazione A/2, 5 vani	€ 266	€ 351	+ 85 euro
Salerno Abitazione A/2, 5 vani	€ 390	€ 515	+ 125 euro
Sassari Abitazione A/2, 5 vani	€ 347	€ 457	+ 110 euro
Siracusa Abitazione A/2, 5 vani	€ 228	€ 301	+ 73 euro



SIMULAZIONE TASI CASA AFFITTATA

Imu al 10,6 per mille

Tasi allo 0,8 per mille

Ipotesi Tasi al 10% a carico dell'inquilino (min. 10% - max 30%, a discrezione dei Comuni)

Città	Imu 10,6 x 1.000	Imu-Tasi 11,4 x 1.000	Differenza
Napoli Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 994,18	€ 1.770	€ 1.904	+ 134 euro

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.770 (Imu) + € 121 (Tasi) = € 1.891

Tributi a carico dell'inquilino

€ 13 (Tasi) = € 13

Salerno Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 929,62	€ 1.655	€ 1.780	+ 125 euro
--	---------	---------	------------

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.655 (Imu) + € 112 (Tasi) = € 1.767

Tributi a carico dell'inquilino

€ 13 (Tasi) = € 13



SIMULAZIONE TASI CASA AFFITTATA

Imu al 10,6 per mille

Tasi allo 0,8 per mille

Ipotesi Tasi al 10% a carico dell'inquilino (min. 10% - max 30%, a discrezione dei Comuni)

Città	Imu 10,6 x 1.000	Imu-Tasi 11,4 x 1.000	Differenza
Bari Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 942,53	€ 1.678	€ 1.805	+ 127 euro

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.678 (Imu) + € 114 (Tasi) = € 1.792

Tributi a carico dell'inquilino

€ 13 (Tasi) = € 13

Reggio Calabria Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 632,66	€ 1.127	€ 1.212	+ 85 euro
--	---------	---------	-----------

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.127 (Imu) + € 76 (Tasi) = € 1.203

Tributi a carico dell'inquilino

€ 9 (Tasi) = € 9



SIMULAZIONE TASI CASA AFFITTATA

Imu al 10,6 per mille

Tasi allo 0,8 per mille

Ipotesi Tasi al 10% a carico dell'inquilino (min. 10% - max 30%, a discrezione dei Comuni)

Città	Imu 10,6 x 1.000	Imu-Tasi 11,4 x 1.000	Differenza
Palermo Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 606,84	€ 1.081	€ 1.162	+ 81 euro

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.081 (Imu) + € 74 (Tasi) = € 1.155

Tributi a carico dell'inquilino

€ 8 (Tasi) = € 8

Cagliari Abitazione A/2, 5 vani Rendita catastale € 787,60	€ 1.403	€ 1.508	+ 105 euro
---	---------	---------	------------

Imu-Tasi all'11,4 x 1.000

Tributi a carico del proprietario

€ 1.403 (Imu) + € 95 (Tasi) = € 1.498

Tributi a carico dell'inquilino

€ 11 (Tasi) = € 11

**Presidenza e Segreteria generale**

tf. 06/6793489 (r.a.) – fax 06/6793447
00187 Roma – Via Borgognona, 47, 3° piano

Uffici operativi

tf. 06/69942495 (r.a.) – fax 06/6796051
00187 Roma – Via Borgognona, 47, 2° piano

Uffici amministrativi

tf. 06/6798742 (r.a.) – fax 06/69797107
00187 Roma – Via della Vite, 32

Uffici Organizzazioni collegate

tf. 06/3214369 – fax 06/32650503
00196 Roma – Via Principessa Clotilde, 2

Uffici Enti bilaterali

tf. 06/44251191 (r.a.) – fax 06/44251456
00198 Roma – Corso Trieste, 10

La **CONFEDILIZIA**-Confederazione Italiana Proprietà Edilizia è un'Associazione di secondo grado ricostituita nel 1945 da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, diretta erede - caduto l'ordinamento corporativo - della Federazione Associazioni dei proprietari di casa, costituita fra organizzazioni con primi nuclei associativi sorti nel 1883.

La Confedilizia è articolata sull'intero territorio nazionale in oltre 200 sedi.

Alla Confedilizia aderiscono proprietari (anche della sola casa di abitazione), condominii, condòmini singoli e investitori istituzionali quali compagnie di assicurazione, banche, casse pensioni, istituti previdenziali e società immobiliari di rilevanza nazionale.

Aderiscono alla Confedilizia anche Associazioni di settore, fra cui l'ADSI-Associazione dimore storiche italiane; l'AMPIC-Associazione multiproprietari italiani Confedilizia; l'ANBBA-Associazione nazionale dei bed & breakfast e degli affittacamere; l'ANIA-Associazione nazionale imprese assicuratrici; l'ASAGES-Associazione archivi gentilizi e storici; l'ASPESI-Associazione nazionale tra società di promozione e sviluppo immobiliare; l'ASSINDATCOLF-Associazione sindacale nazionale datori di lavoro colf; la CONFCASALINGHE-Confederazione nazionale casalinghe; il CNR CASA-Coordinamento nazionale case riscatto edilizia pubblica; la DOMUSCONSUMATORI-Associazione tutela consumatori ed utenti; la FIAIP-Federazione italiana agenti immobiliari professionali; la FIDALDO-Federazione italiana datori di lavoro domestico; il FIMPE-Fondo integrativo multiservizi proprietari edilizi. Apposite sezioni della Confedilizia organizzano i trusts immobiliari (ASSOTRUSTS-Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia), i fondi immobiliari (COFIC-Coordinamento fondi immobiliari Confedilizia) e gli italiani all'estero (CITES-Coordinamento italiani all'estero).

La Confedilizia stipula con i sindacati confederali il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati e, tramite l'ASSINDATCOLF, il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici. In quanto firmataria - con Cgil, Cisl e Uil - del CCNL dipendenti da proprietari di fabbricati in rappresentanza - esclusiva - della proprietà edilizia, ha costituito con gli stessi sindacati - oltre al FONDO COASCO - la CASSA PORTIERI, che eroga servizi assistenziali ai dipendenti del settore e l'ente EBINPROF, allo scopo - tra l'altro - di provvedere alla formazione e riqualificazione dei lavoratori interessati al CCNL anzidetto. In quanto firmataria sempre di tale CCNL (che interessa anche le imprese del settore), la Confedilizia fa parte integrante dell'Osservatorio permanente sui rapporti banche e imprese (BANKIMPRESE) - costituito su iniziativa di Abi (Associazione bancaria italiana) e Confindustria - insieme con Asso Confidi Italia, Casartigiani, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confederazione Italiana Agricoltori, Confesercenti e Legacoop. Confedilizia ha firmato a Palazzo Chigi l'Avviso comune Abi-imprese 3.8.2009 ed i successivi atti formali - sottoscritti anche dal Ministero dell'economia e delle finanze - unitamente a Casartigiani, Cia, Clai, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confesercenti, Confetra, Confindustria e Legacoop.

Gli amministratori di immobili, condominiali e non, partecipano alla vita dell'Organizzazione tramite il CORAM (Coordinamento Registri Amministratori). La Sede centrale della Confedilizia assicura il continuo aggiornamento - con l'iscrizione dei nuovi ammessi - del REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI CONFEDILIZIA, ai cui iscritti rilascia un attestato di iscrizione firmato in originale dal Presidente confederale e dal Presidente del Coram, e fornisce gratuitamente i previsti servizi. Alla Confederazione aderisce anche GESTICOND-Libera associazione nazionale amministratori immobiliari (iscritta nell'elenco delle Associazioni delle professioni non organizzate in ordini e collegi presso il Ministero dello sviluppo economico). Una particolare convenzione regola i rapporti della Confedilizia con l'AGIAI, associazione che inquadra i geometri che svolgono l'attività di amministratori di stabili.

In collaborazione con il RINA, la Confedilizia assicura agli enti, società, condominii e privati interessati il servizio di certificazione della qualità degli immobili. L'Organizzazione ha inoltre stipulato una convenzione con l'AGENZIA DEL TERRITORIO per l'accesso delle Associazioni territoriali agli archivi informatici del Catasto Fabbricati e Terreni. Altre convenzioni la Confedilizia ha stipulato con Banca Intesa/Sanpaolo per il "Servizio Garanzia Affitto".

La Confedilizia ha sottoscritto protocolli con l'ASSOCAMERESTERO-Associazione delle Camere di commercio italiane all'estero, per consulenze a connazionali che risiedono od operano all'estero, in materia immobiliare; con la CORTE ARBITRALE EUROPEA, con la quale ha costituito la CAMERA IMMOBILIARE della Corte Arbitrale Europea-Sezione della Delegazione Italiana, con il compito di risolvere le controversie in materia di locazioni, condominio, contratti preliminari di compravendita, contratti di compravendita, mediazione immobiliare ecc.; con l'ASSOCIAZIONE NAZIONALE FRA LE BANCHE POPOLARI. Mantiene rapporti di continua consultazione con l'ABI-Associazione Bancaria Italiana (la cui struttura Bancaria Immobiliare S.p.A. aderisce direttamente alla Confederazione) e con la CONFCOMMERCIO. Ha inoltre accordi di collaborazione - tra altri - con la CONFAGRICOLTURA, la FEDERAZIONE NAZIONALE PROPRIETA' FONDIARIA, l'ANACAM (Associazione nazionale imprese di costruzione e manutenzione ascensori), l'ANIAM (Associazione nazionale piccole imprese edili) e l'ASSOUTENTI (nonché con il COMITATO NAZIONALE DIFESA CONTRIBUENTI BONIFICHE di quest'ultima Associazione). La Confedilizia ha pure stipulato una Convenzione con HomeLink Italia, organizzazione leader dello scambio casa nel nostro Paese.

In sede internazionale la Confedilizia rappresenta l'Italia in seno all'UIPI (Union Internationale de la Propriété Immobilière, organizzazione accreditata al Consiglio d'Europa, all'OCSE, al Parlamento Europeo e al Comitato abitazioni dell'ONU a Ginevra). In sede di Unione europea, è iscritta nel Registro dei rappresentanti di interessi della Commissione europea, è fra i "Gruppi di interesse" accreditati presso il Parlamento europeo. La Confedilizia - per l'assistenza diretta a connazionali - ha istituito proprie delegazioni all'estero, come negli Stati Uniti d'America, in Inghilterra, in Germania, in Francia, in Spagna, in Belgio, in Svizzera, in Argentina e in Cina. Tiene inoltre continui rapporti con la Confedilizia sammarinese.

La Confedilizia viene regolarmente consultata - oltre che dai Ministeri - dalle Commissioni parlamentari di Senato e Camera, dal CNEL, da Regioni ed Enti locali.

Cura il mensile "Confedilizia notizie" (diffuso ai singoli soci tramite le Associazioni territoriali) nonché pubblicazioni interessanti il settore, a mezzo della controllata CONFEDILIZIA EDIZIONI.

Compiti istituzionali della Confedilizia sono la rappresentanza delle categorie dei proprietari d'immobili e degli investitori nei rapporti col Parlamento e col Governo sui problemi che interessano il comparto immobiliare.

ORGANIZZAZIONI PROVINCIALI DELLA CONFEDILIZIA

(legali rappresentanti)

AGRIGENTO

via Esseneto 88, tel. 0922/596988
ing. Salvatore Lauricella

ALESSANDRIA

c.so XX Settembre 6, tel. 0131/231302
geom. Franco Stradella

ANCONA

c.so Amendola 26, tel. 071/31796
dott. Marco Giaccaglia

AOSTA

via Torre del Lebbroso 37, tel. 0165/364144
dott. Giorgio Vola

AREZZO

via Crispi 54, tel. 0575/324072
avv. Sabina Rossi Palazzeschi

ASTI

via delle Grazie 1 (p.zza Astesano),
tel. 0141/353984
avv. Pier Paolo Bosso

AVELLINO

via Vasto 26, tel. 0825/23256
avv. Antonio Trulio

BARI

via de Nicolò 37, tel. 080/5235467
avv. Franco Zippitelli

BARLETTA-ANDRIA-TRANI

c.so Cavour 60, Andria (BT), tel. 0883/557853
avv. Luigi Saccogna

BELLUNO

via Sant'Andrea 6, tel. 0437/26935
cav. Diego Triches

BENEVENTO

v.le Atlantici 45, tel. 0824/317426
avv. Pierluigi Arigliani

BERGAMO

via Paglia 5, tel. 035/244353
dott. Roberto Margiotta

BIELLA

via Seminari 6, tel. 015/2470741
avv. Daniela Ardizzone

BOLOGNA

via Altabella 3, tel. 051/226416
avv. Elisabetta Brunelli

BOLZANO

c.so Italia 22, tel. 0471/271135
avv. Alberto Boscarolli

BRESCIA

via Vittorio Emanuele II 31, tel. 030/48503
dott. Ivo Amendolagine

BRINDISI

vico de Dominicis 22,
tel. 0831/597399
dott. Davide Piazza

CAGLIARI

via Pergolesi 8, tel. 070/42604
avv. Carmelo Idda

CAMPOBASSO

via Monforte 16, tel. 0874/360340
dott. Orazio Saracino

CASERTA

p.zza Vanvitelli 33,
tel. 0823/441939
avv. Giancarlo Carnielli

CATANIA

via Castorina 34, tel. 095/449373
dott. Salvatore Bentivegna

CHIETI

c.so Marrucino 182,
tel. 0871/321000
Daniela Sebastiani

COMO

via Diaz 91, tel. 031/271900
avv. Claudio Bocchietti

COSENZA

v.le degli Alimena 109,
tel. 0984/77772
avv. Francesco Saverio Sesti

CREMONA

via Amidani 19, tel. 0372/462438
avv. Cesare Salvalaggio

CROTONE

via Lucifero 38/40, tel. 0962/905192
dott. Antonio D'Ettoris

CUNEO

via Roma 55, tel. 0171/699812
dott.ssa Monica Soave

FERMO

via Speranza 163, tel. 0734/229324
avv. Mariano Franchi

FERRARA

via Montebello 7, tel. 0532/243156
avv. Barbara Grandi

FIRENZE

v.le Lavagnini 26, tel. 055/486567
avv. Nino Scripelliti

FOGGIA

via Manfredonia ang. via De Dominicis snc,
tel. 0881/728509
Franco Granata

FORLÌ - CESENA

via Saffi 5, Forlì tel. 0543/20026
ing. Carlo Caselli

FROSINONE

via Verdi 277, tel. 0775/201684
geom. Paolo Polletta

GENOVA

via XX Settembre 41, tel. 010/565768
avv. Vincenzo Nasini

GORIZIA

via Diaz 3, tel. 0481/32378
avv. Carlo del Torre

GROSSETO

c.so Carducci 34, tel. 0564/412373
avv. Paola Tamanti

IMPERIA

via della Repubblica 3/12, tel. 0183/299616
geom. Marco Magaglio

ISERNIA

via Kennedy 93, tel. 0865/26228
avv. Antonio Scuncio

L'AQUILA

via Montale 35, Sulmona (AQ)
tel. 0864/210821
geom. Ermanno D'Artista

LA SPEZIA

via Cadorna 4, tel. 0187/737604
dott. Renato Oldoini

LATINA

via Monti 42, - scala A int. 5, tel. 0773/662240
geom. Luigi Palombo

LECCE

via Albanese 2, tel. 0832/349435
ing. Vincenzo Mele

LECCO

via Cattaneo 76, tel. 0341/364474
rag. Italo Pallaroni

LIVORNO

c.so Amedeo 58, tel. 0586/829342
avv. Valentina Gonfiotti

LODI

c.so Vittorio Emanuele II 12, tel. 0371/425939
avv. Gianfranco Del Monte

LUCCA

p.zza Bernardini (Pal. Bernardini),
tel. 0583/4441
dott. Pietro Mazzarosa

MACERATA

via Ricci 3, tel. 0733/230146
geom. Francesco Prenna

MANTOVA

via Oberdan 14, tel. 0376/224715
dott. Ugo Bassani

MASSA CARRARA

p.zza Matteotti 4, Carrara (MS),
tel. 0585/70347
dott. Giovanni Vacchelli

MESSINA

v.le San Martino 62, tel. 090/710103
avv. Sebastiano Maio

MILANO

via Meravigli 3, tel. 02/885591
avv. Achille Lineo Colombo Clerici

MODENA

c.so Canalchiaro 65, tel. 059/219375
avv. Francesco Bruini

MONZA e BRIANZA

via Mosè Bianchi 18/A Monza,
tel. 039/382231
avv. Alfonso Nociti

NAPOLI

v.le Gramsci 17/B, tel. 081/664530
avv. Prospero Pizzolla

NOVARA

via Dominioni 1, tel. 0321/627197
geom. Elio Zanotti

ORISTANO

via Simeto 22, tel. 0783/359344
rag. Ivan Mellai

PADOVA

c.so Milano 19, tel. 049/8759620
avv. Arianna Cattin

PALERMO

via Maurigi 4, tel. 091/593639
dott. Aldo Alaimo

PARMA

strada Nuova 2, tel. 0521/200829
ing. Mario Del Chicca

PAVIA

c.so Mazzini 3, tel. 0382/303030
ing. Franco Lardera

PERUGIA

via Sicilia 39/H, tel. 075/5058212
ing. Armando Fronduti

PESARO E URBINO

v.le Amendola 25, Pesaro, tel. 0721/31638
Filippo Andreani

PESCARA

via Milano 61, tel. 085/4214374
avv. Federico D'Incecco

PIACENZA

via Sant'Antonino 7, tel. 0523/327273
dott. Giuseppe Mischi

PISA

via Dalmazia 6, tel. 050/561798
avv. Giuseppe Gambini

PISTOIA

via S. Pietro 20, tel. 0573/358140
avv. Antonio Grieco

PORDENONE

c.so Garibaldi 7, tel. 0434/28503
rag. Giuseppe Verdichizzi

POTENZA

via Settembrini 16, tel. 0971/21354
dott. Francesco Genzano

PRATO

via Santa Trinità 27, tel. 0574/1858004
dott. Gianfranco Ghilardi

RAVENNA

via Mariani 7, tel. 0544/35134
rag. Luciano Siboni

REGGIO CALABRIA

c.so Vittorio Emanuele III 51, tel. 0965/332758
Vincenzo Calveri

REGGIO EMILIA

via Tavolata 6, tel. 0522/433905
prof. avv. Giovanni Bertolani

RIETI

p.zza San Rufo 6, tel. 0746/253265
avv. Attilio Francesco Ferri

RIMINI

c.so d'Augusto 115, tel. 0541/21773
avv. Nelson Fabbri

ROMA

via Ulpiano 47, tel. 06/6896170
arch. Paolo Pietrolucci

ROVIGO

via Umberto I 50, tel. 0425/25447
avv. Paolo Mercuri

SALERNO

p.zza della Concordia 38, tel. 089/241189
avv. Bruno Amendola

SASSARI

via Savona 4, tel. 079/278194
ing. Marcello Ciaravola

SAVONA

via San Giovanni Bosco 3/4,
tel. 019/829983
avv. Gerolamo Astengo

SIENA

via Montanini 28, tel. 0577/289105
dott. Maurizio Capperucci

SIRACUSA

via Montedoro 66,
tel. 0931/22056
avv. Raffaele Specchi

TARANTO

via Mazzini 93, tel. 099/4534750
avv. Massimo De Filippis

TERAMO

via De Albentis 5, tel. 0861/250308
ing. Rocco Fantozzi

TERNI

via Guglielmi 27, tel. 0744/404111
avv. Andrea Messi

TORINO

via Nota 3, tel. 011/5214218 - 5214648
avv. Erasmo Besostri Grimaldi

TRAPANI

via Riccio 39, tel. 0923/24470
avv. Vincenzo Perniciaro

TRENTO

via Prepositura 42/44,
tel. 0461/232211
dott. Michele Zaniboni

TREVISO

riviera Garibaldi 19,
tel. 0422/579703
geom. Marcello Furlan

TRIESTE

via Donota 4, tel. 040/638512
avv. Anna Fast

UDINE

via Zanon 16, tel. 0432/501344
avv. Paolo Scalettaris

VARESE

p.zza XX Settembre 5,
tel. 0332/281281
avv. Vincenzo Brianza

VENEZIA

san Marco 2746, tel. 041/5209783
rag. Luca Segalin

VERBANO-CUSIO-OSSOLA

c.so Mameli 47, Verbania (VB),
tel. 0324/242628
dott.ssa Claudia Brocca

VERCELLI

v.le Garibaldi 11, tel. 0161/257677
dott.ssa Elena Boccadoro

VERONA

via Pallone 8,
tel. 045/8033844
dott. Pietro Francesco Meschini

VICENZA

c.so Fogazzaro 16, tel. 0444/547188
dott. Vittor Luigi Braga Rosa

VITERBO

via Garbini 38,
tel. 0761/324105
avv. Danilo Scalabrelli

**ORGANIZZAZIONI SUBPROVINCIALI O DELEGAZIONI
DELLA CONFEDILIZIA**
(legali rappresentanti)

ABBIATEGRASSO (MI)

via Cadorna 2, tel. 02/94967973
avv. Matteo de Stasio

ACIREALE (CT)

via Torrisi 32, Stazzo (CT),
tel. 095/7641281
Orazio Garozzo

ADRIA (RO)

c.so Vittorio Emanuele 20,
tel. 0426/901293
avv. Emanuela Beltrame

ALBENGA (SV)

riviera di ponente
via Medaglie d'Oro 46/48,
tel. 0182/52809
avv. Nicola Durante

ALBINO (BG)

via Moro 2/p, tel. 035/752559
rag. Aurelio Tacchini

ALGHERO (SS)

via Mazzini 54, tel. 079/982884
rag. Mario Serra

ALTAMURA (BA)

v.le Regina Margherita 32,
tel. 080/3143609
ing. Donato Denora

ARZIGNANO (VI)

via Pellizzari 49,
tel. 0444/451205
dott. Federico Piazza

AVEZZANO (AQ)

p.zza Castello 14/C,
tel. 0863/416220
avv. Paolo Di Matteo

BAGHERIA (PA)

via Senatore Scaduto 4,
tel. 091/906605
dott. Antonino Mineo

BAGNO A RIPOLI (FI)

via Primo Maggio 1, tel. 055/633535
avv. Simona Zati

BAGNO DI ROMAGNA (FC)

via Valgimigli 5,
San Piero in Bagno (FC),
tel. 0543/903053
geom. Francesco Cavaliere

BARLETTA (BT)

via Capacchione 20,
tel. 0883/535777
Savino Gorgoglione

BASSANO DEL GRAPPA (VI)

via Schiavonetti 1,
tel. 0424/219075
Orazio Schiavon

BERTINORO (FC)

via Loreta 233, Fratta terme (FC),
tel. 0543/460782
geom. Mauro Zanetti

BOBBIO (PC)

v.le Mazzini 7, tel. 0523/932352
geom. Eugenio Malchiodi

BOJANO (CB)

c.so Amatusio 6,
tel. 0874/778202
dott. Donato Dino De Acetis

BOLLATE (MI)

via Trento 31/b, tel. 02/38302785
dott. Dino Salati

BOLZANETO (GE)

via Pastorino 36/62,
tel. 010/7450013
avv. Ivano Martini

BORDIGHERA (IM)

via Vittorio Emanuele 131,
tel. 0184/261396
avv. Pier Carlo Croce

BORGIO SAN LORENZO (FI)

via Trento 4, tel. 055/0501117
avv. Laura Bonuccelli

BRESSO (MI)

via Vittorio Veneto 8/a,
tel. 02/6142682
rag. Italo Pallaroni

BROLO (ME)

via Pirandello 1,
tel. 0941/563649
rag. Fausto Ridolfo

BUSALLA (GE)

via Ratto 7/B, tel. 010/9641744
arch. Stefano Lanini

BUSTO ARSIZIO (VA)

via Galilei 7, tel. 0331/632124
rag. Nino Manna

CALTAGIRONE (CT)

via D'Annunzio 5, tel. 0933/53193
geom. Salvatore Caristia

CAMERINO (MC)

via Orazi 1, tel. 0737/632536
geom. Massimiliano Gubinelli

CAMPI BISENZIO (FI)

Galleria Di Vittorio 23,
tel. 055/892809
rag. Antonio Esposito

CAMPIONE D'ITALIA (CO)

v.le Marco da Campione 27,
tel. 004191/6497549
dott. Roberto Canesi

CAMPO LIGURE (GE)

p.zza Vittorio Emanuele 14/4,
tel. 010/921184
geom. Enrico Selis

CAPRAIA ISOLA (LI)

via Carlo Alberto 37,
tel. 0586/905098
dott.ssa Sofia Mannelli

CARCARE (SV)

via Garibaldi 32/4, tel. 019/512074
avv. Antonella Ferrari

CASALECCHIO DI RENO (BO)

via Porrettana 328, tel. 051/6133191
Alessandra Gandolfi

CASALMAGGIORE (CR)

v.lo Centauro 5, tel. 0375/42900
avv. Simonetta Aroldi

CASTENASO (BO)

via Tosarelli 203/d
tel. 051/780078
geom. Roberto Baiesi

CASTEL SAN GIOVANNI (PC)

via Gioia 1, tel. 0523/882463
geom. Antonio Cantoni

CASTIGLION FIORENTINO (AR)

v.le Mazzini 41, tel. 0575/659669
geom. Arturo Roggi

CASTROCARO TERME (FC)

v.le Marconi 69, tel. 0543/767212
p.i. Walter Valentini

CERIGNOLA (FG)

via San Martino 2/A,
tel. 0885/427788
rag. Antonio Famiglietti

CERVIA (RA)

v.le Volturmo 33, tel. 0544/976095
geom. Enea Fontana

CESENA (FC)

p.zza Aguselli 12,
tel. 0547/29970
dott. Dino Martini

CESENATICO (FC)

v.le della Repubblica 39/A,
tel. 0547/83811
rag. Roberto Poni

CHIAMPO (VI)

via D'Acquisto 1/d, tel. 0444/547188
Monica Zerbato

CHIANCIANO TERME (SI)

via Tevere 119, tel. 0578/64565
rag. Massimo Rossi

CHIAVARI (GE)

p.zza N.S. dell'Orto 29/4,
tel. 0185/303641
geom. Dario Casassa

CHIETI SCALO (CH)

v.le Abruzzo 13, tel. 0871/563753
geom. Giovanni Mennilli

CINISELLO BALSAMO (MI)

via Donatello 19, tel. 02/66016696
geom. Sinibaldo Scalise

CITTÀ DI CASTELLO (PG)

via S. Apollinare 5, tel. 075/5058212
prof. Carlo Morini

CIVITANOVA MARCHE (MC)

via Einaudi 298/int. 2,
tel. 0733/818865
avv. Simone Marzetti

CIVITELLA DI ROMAGNA (FC)

via Farneti 15, tel. 0543/983521
arch. Lucia Balestri

COGLIATE (MB)

p.zza Chiesa 3, tel. 02/9660616
Erminia Basilico

COLOGNO MONZESE (MI)

via Manzoni 17, tel. 02/25165337
geom. Armando Zanichelli

CONEGLIANO (TV)

via Garibaldi 29/L, tel. 0438/35291
arch. Giuliana Predebon

CORTINA D'AMPEZZO (BL)

c.so Italia 121, tel. 0436/2924
Umberto Walpoth

CORTONA (AR)

via IV Novembre 38, Camucia (AR),
tel. 0575/605056
p.a. Antonio Garzi

CREMA (CR)

p.zza Trento-Trieste 21,
tel. 0373/250581
avv. Valeria Casarotti

DOMODOSSOLA (VB)

c.so Dissegna 59,
tel. 0324/242628
Maria Lucia Clemente

DOVADOLA (FC)

via Roma 14, tel. 0543/20026
geom. Ubaldo Giammarchi

EMPOLI (FI)

p.zza Matteotti 53,
tel. 0571/981844
geom. Roberto Balzarini

ESTE (PD)

via Battisti 25, tel. 0429/600655
rag. Renzo Graziato

FABRIANO (AN)

l.go Rismondo 1, tel. 0732/23105
geom. Diana Arteconi

FAENZA (RA)

via Santa Maria dell'Angelo 24,
tel. 334/6100457
geom. Alessandro Malaguti

FANO (PU)

via Gabrielli 5/a,
tel. 0721/824690
Giovanni Mei

FIORENZUOLA D'ARDA (PC)

via Pellico 10, tel. 0523/942228
geom. Giancarlo Corvi

FOLIGNO (PG)

via Butaroni 8, tel. 075/5058212
dott.ssa Rosanna Trombettoni

FOLLONICA (GR)

via Cappellini 1,
tel. 0566/264214
avv. Massimiliano Quercetani

FORLIMPOPOLI (FC)

via Dal Fiume 6,
tel. 0543/745624
dott. Gianluca Camporesi

GALLARATE (VA)

via XXV Aprile 3, tel. 0331/780114
geom. Massimo Mocchetti

GAMBETTOLA (FC)

p.zza Moro 1, tel. 0547/53670
rag. Giuseppina Petrini

GIARRE (CT)

via Cairoli 41, tel. 095/933626
avv. Enzo di Carlo

GIULIANOVA (TE)

via Gorizia 27,
tel. 085/8004343
Andrea Di Domenico

GORGONZOLA (MI)

via Serbelloni 33, tel. 02/9517121
Giovanni Strano

GUIDONIA (RM)

via Calderara 4, tel. 0774/345848
dott. Gino Cipriani

IMOLA (BO)

via S. P. Grisologo 26, tel. 0542/26165
Matilde Giulia Balducci

JESOLO (VE)

via Levantina 273, Lido di Jesolo (VE),
tel. 0421/93131
geom. Giancarlo Buscato

LANCIANO (CH)

via Fauro 11, tel. 0872/728287
avv. Filomena Crognale

LEGNANO (MI)

via Volta 94, tel. 0331/542124
cav. uff. geom. Armando Castiglioni

LIDO DI VENEZIA (VE)

gran v.le S.M. Elisabetta 2, tel. 041/5261550
dott. Nicola Falconi

LUCERA (FG)

via Istria 23, tel. 0881/549410
avv. Marcello Ferrante

LUGO (RA)

via Ferrucci 40, tel. 0545/35623
dott. Roberto Bordini

MARINA DI GROSSETO (GR)

via del Tirreno 3, Principina a Mare (GR)
tel. 0564/30041

MELDOLA (FC)

via Roma 12,
tel. 0543/493210
geom. Roberto Canali

MELEGNANO (MI)

via Bixio 7,
tel. 02/9834157
dott. Vitantonio Palmisano

MERCATO SARACENO (FC)

via Mentana 14, tel. 0547/91002
geom. Rossano Ricci

MESTRE (VE)

via Bissolati 5, tel. 041/976122
rag. Luca Segalin

MIRA (VE)

p.zzetta degli Storti 6, Dolo (VE),
tel. 041/412936
geom. Leopoldo Trolese

MIRANO (VE)

via Castellantico 18/8,
tel. 041/5727728
ing. Nico Bolgan

MISTERBIANCO (CT)

via G. Bruno 86,
tel. 095/462954
avv. Giuseppe Di Gregorio

MONFALCONE (GO)

via Duca D'Aosta 10/B, tel. 0481/798807
comm. Mario Moratti

MONTAGNANA (PD)

via Matteotti 1/A, tel. 0429/804017
rag. Guido Oliviero

MONTE SAN SAVINO (AR)

via Fiorenzuola 1,
Sarah Mazzarella

MONTEBELLUNA (TV)

via Veronese 1, tel. 0423/22933
avv. Roberto Gallina

MONTECATINI TERME (PT)

p.zza Gramsci 10/A, tel. 0572/904253
rag. Sergio Bacci

NERVI (GE)

via dei Vassalli, tel. 331/28488237
avv. Raffaella Gualco

NOVI LIGURE (AL)

via Marconi 3, tel. 0143/322918
dott. Domenico Podestà

OLBIA (OT)

v.le A. Moro 369, tel. 0789/383913
dott. Lino Mura

ORBETELLO (GR)

c.so Italia 198, tel. 0564/860886
rag. Claudio Nanni

ORVIETO (TR)

via del Duomo 19, tel. 0763/343933
dott. Carlo Antonio Galli

OVADA (AL)

via Piave 13, tel. 0143/822495
dott. Gianfranco Cavriani

PEGLI (GE)

via Lungomare di Pegli 19/1,
tel. 010/6982778
dott. Venanzio Mantero

PIETRASANTA (LU)

via Garibaldi 97, tel. 0584/28251
rag. Elio Fico

PINEROLO (TO)

via Carlo Alberto 2, tel. 0121/75048
geom. Luca Griot

PONTEDERA (PI)

via Tozzi 5, tel. 0587/213446
dott.ssa Maria Cristina Germani

PREDAPPIO (FC)

v.le Roma 46, tel. 0543/922515
geom. Fausto Cucchi

QUARTU SANT'ELENA

via Pierluigi da Palestrina 91,
tel. 070/823108
avv. Marianna Bernardini

RECCO (GE)

via Marconi 33/3, tel. 0185/76050
avv. Simona Raico

ROCCA SAN CASCIANO (FC)

p.zza Garibaldi 3, tel. 0543/950079
avv. Giorgia Boidi

ROVERETO (TN)

c.so Rosmini 46, tel. 0464/438065
p.i. Giorgio Aita

RUSSI (RA)

via d'Azeglio 7, tel. 0544/580187
rag. Stefano Babini

SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)

via Circonvallazione
c/o Park Hotel Bocci, tel. 0882/452178
Costanzo Bocci

SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

via S. Giovanni da S. Giovanni 31,
tel. 0575/300200
avv. Barbara Fabbri

SAN GIULIANO TERME (PI)

via F. Bacone 8, Molina di Quosa (PI)
tel. 050/851784
dott. Fabio Puntoni

SAN LAZZARO DI SAVENA (BO)

via Juzzi 5, tel. 051/229144
avv. Giuseppe Reggiani Stuffer

SAN SEVERO (FG)

via Masselli 8, tel. 0882/227420
dott. Alfonso De Filippis

SAN VINCENZO (LI)

via Vittorio Emanuele II 35,
tel. 0565/701314
avv. Francesca Pietra Caprina

SANREMO (IM)

giardini Vittorio Veneto 4, tel. 0184/503835
avv. Michele Raffa

SANSEPOLCRO (AR)

via San Giuseppe 13, tel. 0575/734721
Cinzia Celati

SANT'AGATA DI MILITELLO (ME)

via Liguria 52, tel. 0941/701372
dott. Giovanni Russo Femminella

SANTA SOFIA (FC)

p.zza Garibaldi 12, tel. 0543/972022
dott. Romano Martines
geom. Maurizio Mastrogirolamo

SARONNO (VA)

via Visconti 9, tel. 02/96702716
avv. Filippo Germinetti

SASSUOLO (MO)

via Marconi 15, tel. 059/222201
avv. Francesco Bruini

SAVIGNANO SUL RUBICONE (FC)

v.le della Resistenza 90,
tel. 0541/944895
dott.ssa Francesca Castagnoli

SENIGALLIA (AN)

lungomare Marconi 32,
tel. 071/60341
avv. Corrado Canafoglia

SESTO FIORENTINO (FI)

via Verdi 105, tel. 055/4483704
Andrea Stigliano

SESTO SAN GIOVANNI (MI)

v.le Gramsci 153,
tel. 02/2428611
comm. rag. Augusto Caruso
di Spaccaforno

SETTIMO TORINESE (TO)

via Torino 3,
tel. 011/8984385
geom. Giovanni Piavento
geom. Mario Piavento

SUBBIANO (AR)

via Roma 8,
tel. 0575/488081
Giacomo Fini

SULMONA (AQ)

via Montale 35,
tel. 0864/210821
ing. Francesco Guadagnoli

TERMOLI (CB)

via Dante 6, tel. 0875/84098
avv. Gianluca Troilo

TORTONA (AL)

via Carducci 24,
tel. 0131/820180
rag. Virginio Nicolini

TREDOZIO e MODIGLIANA (FC)

via XX Settembre 38,
tel. 0546/943970
cav. Agostino Mazzoni

URBINO (PU)

via Vittorio Veneto 10,
tel. 0722/2226
Giuseppe Serafini

VARAZZE (SV)

via Garibaldi 15,
tel. 019/930197
avv. Michele Parodi

VASTO (CH)

via Giulio Cesare 53/B,
tel. 0873/370837
Nicola Rando

VIAREGGIO (LU)

via Rosmini 22,
tel. 0584/942224
Susanna Jellersitz

VOLTERRA (PI)

via Guarnacci 35,
tel. 0588/80113
avv. Giacomo Gazzarri

DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

ARGENTINA

Nueve de Julio, 545 - settimo b -
8000 Bahia Blanca (Argentina)
Asperio Clementi

BELGIO

Galerie Centre, Bloc II Bureau 216-217
Rue des Fripiers, 17 - 1000
Brussels (Belgium)
Salvatore Conte

CINA

Suite 3709, The Center 989
Changle Road Xuhui District,
Shanghai 200031
Nicola Aporti

FRANCIA

200 Boulevard Voltaire
92600 Asnieres - Paris (France)
Daniel Gioia

GERMANIA

Ottilienstr 35a
81827 München (Deutschland)
Claudio Saverino

INGHILTERRA

134 Clerkenwell Rd - EC 1 R 5DL
London (England)
Lorenzo Losi

SPAGNA

San Sebastián, 10 - Jimena de la Fra
11330 Cadiz (España)
Juan Luis Ruiz Lobillo

SVIZZERA

via Clemente Maraini, 31
6900 Lugano (Svizzera)
Paolo Gasparini

U.S.A.

722 Burns Street - 11375 Forest Hills
New York (U.S.A.)
Silvana Chiappelloni

CONFEDILIZIA SAN MARINO

CONFEDILIZIA SAMMARINESE

Strada Cardio, 58
47899 Serravalle (R.S.M.)
Enrico Drudi

www.confedilizia.it

www.confedilizia.eu



l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale

Via Borgognona, 47 (3° piano) - 00187 Roma
Tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici operativi

Via Borgognona, 47 (2° piano) - 00187 Roma
Tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6796051

Uffici amministrativi

Via della Vite, 32 - 00187 Roma
Tel. 06.6798742 (r.a.) - fax 06.69797107

Uffici Organizzazioni collegate

Via Principessa Clotilde, 2 - 00196 Roma
Tel. 06/3214369 - fax 06/32650503

Uffici Enti bilaterali

Corso Trieste, 10 - 00198 Roma
Tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it

www.confedilizia.eu

*Finito di stampare
nel mese di giugno 2014
da Tipolito Farnese - Piacenza*



dal 1883, a difesa del proprietario di casa

CONFRONTO PREZZI ASTE IMMOBILIARI E VALORI OMI

Località	Categoria catastale	Prezzo di aggiudicazione	Valori O.M.I. min	Valori O.M.I. max
Alba Adriatica (TE)	A/3	95.500	103.550	136.250
Ancona	A/2	99.029	220.000	308.000
Arezzo	A/3	104.000	109.200	150.800
Asti	A/3	301.000	324.000	480.000
Bari	A/4	56.500	51.000	75.000
Carsoli (AQ)	A/2	41.500	94.000	135.000
Caserta	A/2	200.257	188.500	279.500
Castrocaro - Terra del sole (FO)	A/3	28.000	39.600	50.400
Catania	A/2	93.000	180.000	207.000
Cigliano (VC)	A/2	27.700	76.000	115.000
Cossogno (VB)	A/3	30.000	30.800	46.200
Costa de' Nobili (PV)	A/3	37.400	121.500	147.000
Curtatone (MN)	A/2	145.000	180.000	216.000
Fabriano (AN)	A/7	120.129	133.000	203.000
Genova	A/3	61.000	84.000	124.000
Gorizia	A/2	106.700	120.000	140.000
Grosseto	A/2	151.000	171.000	234.000
Livorno	A/2	165.000	247.500	352.500
Lodi	A/3	96.000	171.350	229.500
Manfredonia (FG)	A/3	99.200	144.000	192.000
Marsala (TP)	A/10	77.562	128.000	160.000
Milano	A/3	198.000	148.200	187.200
Napoli	A/2	249.000	295.000	450.000
Offanengo (CR)	A/4	130.000	112.088	164.395
Palermo	A/2	363.000	357.000	408.000
Pescara	A/2	123.000	228.140	328.790
Piacenza	A/3	37.000	72.600	95.700
Porto Sant'Elpidio (AP)	A/2	73.300	180.000	222.000
Portoscuso (CI)	A/2	50.000	120.000	150.000
Pula (CA)	A/3	128.000	115.000	160.000
Ragusa	A/10	87.500	114.750	168.750
Riccione (RN)	A/3	144.000	276.000	408.000
Roccasecca (FR)	A/2	119.250	126.000	171.000
San Sisto (PG)	A/2	76.800	135.000	165.000
Sparone (TO)	A/7	41.000	54.900	81.000
Taranto	A/3	88.000	85.800	121.000
Termoli (CB)	A/3	57.600	73.080	109.200
Tirrenia (PI)	A/2	122.000	211.500	306.000
Vasto (CH)	A/3	78.200	127.600	191.400
Vetralla (VT)	A/3	27.000	133.210	165.423

Una riforma del Catasto che non rispetta la legge delega

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI *

La stesura della lettera a) del comma 3 dell'art. 2 della legge 23/14 può apparire di non soddisfacente lettura. Risulta senz'altro evidente la volontà del legislatore, il quale però ha voluto evitare di stenderla al meglio usando partizioni inferiori alla lettera a). Esse avrebbero comportato il ricorso a numeri, così ulteriormente frantumando l'unità del comma, che già patisce lo svolgimento di ben diciassette lettere (dalla a alla s), con quasi mille parole per settemila caratteri.

Ciò premesso, si può rilevare, quanto alla composizione delle commissioni censuarie, l'indubbia individuazione di quattro distinte categorie la cui presenza va assicurata. La prima è istituzionale: l'Agenzia delle entrate. La seconda, pure istituzionale, riguarda gli enti locali. La terza possiamo definirla di esperti o tecnici o competenti: comprende, insieme, professionisti, tecnici e docenti qualificati (la specializzazione concerne economia ed estimo), esperti di altre discipline prima non indicate, ossia statistica ed econometria. La quarta categoria, di nuovo istituzionale, comprende la magistratura (ordinaria e amministrativa).

Il terzo blocco, se così vogliamo esprimerci, è costituito da "saggi" (per usare un'espressione in voga) espressi dalla società civile. Si tratta in buona sostanza di tecnici che debbono recare la propria competenza. Mentre per gli altri blocchi di commissari l'individuazione della designazione è *in re ipsa* (rappresentanti dell'Agenzia delle entrate) ovvero demandata a un atto d'intesa Stato-Città e autonomie oppure lasciata indeterminata (i magistrati), per il blocco di commissari non istituzionali si prevede una (e una sola) specifica indicazione: le "associazioni di categoria del settore immobiliare". Al riguardo va notato che la frase "anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare" ha un senso logico soltanto se riferita all'intera componente degli esperti, se cioè riguarda – insieme – professionisti, tecnici, docenti ed esperti. Non avrebbe significato limitare l'indicazione delle associazioni di settore ai soli "esperti di statistica e di econometria". Quanto all'uso della particella *anche*, va rilevato che trattasi di congiun-

zione aggiuntiva, non già indicante un'eventualità o una possibilità. Va quindi letta come se fosse scritta *pure*: "*pure individuati*".

Si deve rimarcare che a tali associazioni è riservata l'indicazione non di rappresentanti propri, come nel caso degli enti locali, bensì di tecnici. Il legislatore, insomma, riconosce alle associazioni di settore la capacità, meglio di chiunque altro, d'individuare commissari che siano tecnicamente, professionalmente, culturalmente capaci di operare. Non altrettanto, infatti, si dice per quanto concerne gli enti locali, ai quali spetta designare propri "*rappresentanti*", senza alcuna specifica competenza individuata. Dunque, mentre i comuni designano propri esponenti, le associazioni del settore immobiliare, in forza della propria rappresentatività e operatività nel settore, indicano commissari tecnicamente preparati. Il legislatore ha poi partitamente individuato tali competenze, reputando che siano senz'altro rinvenibili mercé la partecipazione delle associazioni, cui spetta individuarli.

È importante rilevare che il gerundio "*assicurando*", posto all'inizio dell'elencazione, va inteso riferito ai quattro blocchi prima delineati. Quindi, dev'essere garantita la presenza di Agenzia, enti locali, associazioni di categoria e magistratura. È notevole il fatto che la designazione dei commissari della società civile sia esplicitamente indicata solo per le "*associazioni di categoria del settore immobiliare*", attestazione questa del rilievo voluto dal legislatore.

Va rilevata una modifica apportata dallo schema di decreto legislativo, tutt'altro che insignificante. La legge delega parla di "*associazioni di categoria del settore immobiliare*": ciò significa che si tratta di associazioni rappresentative "*del*" comparto. Il decreto, invece, estende e travisa: le "*associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare*" sono tutt'altro. Infatti la dizione di legge lega le associazioni al settore specifico, laddove lo schema di decreto è generico. Infatti ritiene sufficiente un'operatività che può appartenere ad associazioni di categoria che non siano "*del settore immobiliare*", bensì di un altro settore ma attive altresì "*nel*" settore. Viene meno, insomma, la specificità voluta dal legislatore delegante.

Lo schema di decreto legislativo viola in altri punti, e palesemente, la delega. Infatti introduce un duplice filtro, rispetto all'individuazione delle associazioni di categoria: prima il prefetto, poi il presidente del tribunale. In tal modo non risulta assolutamente assicurata la presenza delle associazioni, che potrebbero già essere escluse dalla rosa di sei nomi designati dal prefetto; ma, quand'anche in tale rosa

risultassero presenti tecnici indicati dalle associazioni del comparto, potrebbe pur sempre il presidente del tribunale escluderli. A questo punto l'assicurazione fornita dalla legge delega viene meno.

Si noti che la legge non indica ordini e collegi professionali, come fa lo schema di decreto, ma con chiarezza prevede una sola individuazione: quella delle associazioni. Questa sorta di voluta evidenza da parte del legislatore delegante, attraverso l'esplicita indicazione di un solo settore senza enumerazione di altri, diventa evanescente per il legislatore delegato.

Del tutto incongrua appare la limitazione operata dal decreto quando prevede che nella commissione censuaria centrale le indicazioni di esperti da parte delle associazioni di categoria riguardino *“docenti universitari in materia di statistica e di econometria”*. Va notato che dell'elencazione compiuta dalla legge delega sono ignorati sia i *“professionisti”* sia i *“tecnici”*, restando prevista soltanto la partecipazione alla commissione di *“docenti qualificati”*. Inoltre la previsione della legge delega (*“esperti di statistica e di econometria”*) viene mutata in *“docenti universitari”*. È una palese conferma del mutamento operato dal legislatore delegato, che ha voluto ricondurre le designazioni al solo ambito universitario, superando l'indicazione di esperti e professionisti non necessariamente espressione dell'insegnamento superiore. Tale riconduzione comprime la funzione delle associazioni del settore immobiliare.

Non solo. La legge si esprime con chiarezza sul ruolo delle associazioni, cui compete di *“indicare”* gli esperti. Lo schema di decreto svilisce tale funzione, posto che il *“Ministero dell'istruzione”* (sic: sarà da intendersi *“Ministro dell'istruzione”*) procede alla designazione *“sentite”* le associazioni. La differenza è palmare: si tratta di un semplice ascolto, di una consultazione, che può essere condotta – in ipotesi – su nomi *“indicati”* dallo stesso Ministro e non già dalle associazioni. È opportuno aggiungere che, anche per la commissione censuaria centrale, il riferimento non è quello della legge (ossia le *“associazioni di categoria del settore immobiliare”*), bensì l'innovativo (e travolgente il dettato della delega) *“associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare”*.

* *Presidente Confedilizia*

Sul Catasto il Governo
non vuole confronti?

Lo Schema di Decreto legislativo in materia di Commissioni censuarie approvato dal Consiglio dei ministri, desta molte perplessità e notevoli preoccupazioni. L'ispirazione fondamentale è, all'evidenza, differente da quella dei parlamentari di Senato e Camera che scrissero la legge delega in materia (non per niente, tenuti sino all'ultimo all'oscuro dell'esatto testo del provvedimento che sarebbe stato inviato a Palazzo Chigi).

Il tentativo di compressione dei compiti delle Commissioni provinciali censuare (fatta eccezione per quanto espressamente prescrive la delega e cioè la validazione degli algoritmi, che supereranno il milione) è palese. Ma, al di là di questo (che si può riassumere nell'uso, da parte dello Schema, dell'espressione che le Commissioni "concorrono", solamente, alle operazioni estimali, lasciando quindi ad altri le decisioni), è l'impianto stesso previsto dalla delega per la composizione delle Commissioni in parola che viene stravolto, con conseguente certo rischio di incostituzionalità: come anche la Relazione accompagnatrice dello Schema appalesa, i soggetti chiamati a designare (al Presidente del Tribunale, che sceglierà) i componenti di questi organi saranno infatti tre (l'Agenzia delle entrate, l'Anci e il Prefetto della provincia interessata) mentre – a parte l'individuazione del Prefetto, concepito come organo di garanzia – la delega prevede, in particolare, l'indicazione diretta di componenti – ad esempio – da parte delle "associazioni di categoria del settore immobiliare" (e la "categoria" è evidentemente quella dei proprietari immobiliari) e stabilisce anzi che - ad evitare che, in mancanza, nelle Commissioni finiscano per certo solo i rappresentanti di chi deve tassare e fare cassa - la presenza dei contribuenti sia "assicurata", come quelle dell'Agenzia e dei Comuni (la delega prescrive la presenza necessaria di professionisti, tecnici ecc. "anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare", con un "anche", dunque, che è particella aggiuntiva e non eventuale, sostituibile perciò con "pure", comunque, retto dal gerundio "assicurando").

Tutto, questo, senza dire che il testo del Governo cambia radicalmente quello della delega sostituendo la riportata espressione ("anche indicati dalle associazioni di categoria") con una del tutto diversa, e tale da mutare surrettiziamente la stessa categoria prescelta in sede parlamentare: lo Schema di decreto parla infatti di "associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare", e – in ogni caso - non ne assicura assolutamente la presenza. Questo, ancora e per nuovamente sottolineare l'intento (di chi ha materialmente – e "accuratamente" - redatto il testo) contrario alla rappresentanza dei contribuenti, e senza dire che – avanti disposizioni della

legge delega comuni per le Commissioni provinciali e centrale, quelle già riportate – lo Schema governativo, a proposito dei componenti la Commissione censuaria centrale, arriva al punto di prevedere che componenti di questa (e, anzi, della sola sezione – su tre – che avrà di fatto carattere transitorio) siano designati dal Ministero dell’istruzione (si, proprio così) “sentite”, solamente, “anche le associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare”.

Uno stravolgimento come quello a più titoli indicato, desta davvero scoramento. Non crediamo neppure, onestamente, che questo sia il vero orientamento del Governo (piuttosto che di una burocrazia accidiosa, accentratrice e gelosa dei propri poteri, alla faccia dei contribuenti). Non crediamo proprio che il Governo voglia, fino a questo punto, alcun confronto nelle Commissioni con i portatori di interessi diffusi, com’era invece – chiaramente – lo spirito originario della riforma, quello disegnato dalla legge delega. E considerato che il decreto delle Commissioni censuarie – come quelle sulle semplificazioni - è il primo della riforma fiscale che viene presentato, non c’è proprio da rallegrarsi (e, anzi, c’è da temere che la volontà della burocrazia centrale sia quella di tenere la strada del non confronto – anziché quella, ad esempio, della pubblicazione in consultazione, come oramai fanno la gran parte delle Istituzioni - anche per tutti gli altri Decreti legislativi previsti, una ventina circa). Sarebbe un disastro colossale, che rivelerebbe un preciso disegno di costruire una riforma “contro” i contribuenti (non, “con” i contribuenti, come si è sempre affermato). La riforma intera nascerebbe in un pronunciato spirito di sfiducia, mentre proprio la fiducia dei contribuenti va invece conquistata perché cessino evasione ed elusioni. Per il Catasto, poi, verrebbe dribblato ogni obiettivo di una sua riconduzione – attraverso il necessario confronto delle parti – ad equità, anche in relazione ai valori ed ai redditi di un tempo di crisi del settore immobiliare che non conosce precedenti nella nostra storia unitaria.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Confedilizia

Schema di Decreto Legislativo concernente il riordino delle Commissioni censuarie

PRIME OSSERVAZIONI

ing. Vincenzo Mele

Dalla lettura dello schema del decreto legislativo da emanarsi in applicazione dell'art.2 della legge in esame, emergono alcune osservazioni puntualmente richiamate nell'analisi comparata allegata e che, a parere dello scrivente, possono riassumersi come segue.

La legge in esame conferisce delega al governo per il riordino del sistema fiscale nello spirito di creare un sistema più equo, trasparente e orientato alla crescita.

Le norme fiscali vigenti derivano spesso da impostazioni centralistiche che non includono le numerose modificazioni della società in tema di semplificazione e di accesso alle procedure spesso vanificando i progressi anche legislativi intervenuti per la partecipazione e la tutela del contribuente.

La Legge delega è l'occasione anche per colmare il *gap* di trasparenza di cui spesso sono ammantate le attività dell'Amministrazione finanziaria nella gestione a volte poco incline a seguire la volontà politica, ma attestandosi sulle indicazioni dei propri Uffici centrali non infrequentemente retti con piglio di tutela ministeriale.

Accade perciò che normative create decenni addietro possano sembrare più avanzate rispetto a quelle che vengono portate all'attenzione come migliorative se non anche più moderne ed efficienti.

E' il caso dello schema del primo decreto legislativo ci cui ci si occupa sul quale vi erano tante aspettative proprio in termini di trasparenza indicata dalla legge.

Risulta invece una copia sbiadita delle vecchie norme sulle Commissioni vigenti, il cui impianto risale al 1972 (oltre quaranta anni addietro), irrobustite da una maggiore dose di centralismo.

Con ciò sembra tradita l'esigenza di maggiore trasparenza che proprio il titolo della legge imponeva.

Nel merito, il previsto riordino, che doveva interessare le commissioni censuarie provinciali esistenti (oltre che la Commissione centrale) ridefinisce gli ambiti territoriali reintroducendo commissioni censuarie che hanno competenza su più province.

Inoltre, tra gli aspetti favorevolmente accolti, vi era quello relativo alla partecipazione delle associazioni alla fase approvativa dei nuovi sistemi estimativi.

In maniera del tutto tortuosa, tale partecipazione, nonostante la previsione di legge, non viene assicurata, limitandone la presenza alla semplice segnalazione in un ampio "parco" di figure professionali dalle quali il Prefetto attinge.

Altra evidente caduta riguarda la esclusione delle Commissioni Censuarie Locali dall'esame dei parametri di redditività media (art.15 comma 4) relegata alla sola Commissione Censuaria Centrale.

Non meno deludente è la mancata introduzione di disposizioni, pure espressamente previste dalla legge, di procedure deflattive del contenzioso.

PUBBLICAZIONE FUNZIONI STATISTICHE

La legge delega prevede, come noto, la pubblicazione delle funzioni statistiche (art. 2, comma 3, lettera g).

È importante – considerato, per quanto è dato sapere, l'alto numero di funzioni statistiche che occorreranno: più di 500 mila, in relazione al numero di categorie che saranno prese in considerazione – che tali funzioni statistiche vengano immediatamente pubblicate subito dopo la loro diffusione, e validazione, da parte delle Commissioni censuarie (alle quali – in questo caso come in altri – dovranno essere assicurate funzioni decisorie e non meramente concorrenti, come prevede il decreto legislativo in corso di esame sulle Commissioni censuarie).

INVARIANZA DI GETTITO A LIVELLO COMUNALE

L'esempio dei comportamenti che stanno tenendo i Comuni in ordine al loro obbligo di destinare alle detrazioni della Tasi i maggiori introiti ricavati dall'applicazione dello 0,8 per mille facoltativo, mostra che giustificata era l'intuizione di chi voleva stabilire anche un meccanismo di controllo azionabile da ogni cittadino, in aggiunta a quello di legge.

Il decreto legislativo che conterrà la prescrizione di invarianza del gettito a livello comunale non deve quindi limitarsi a ripetere la previsione della legge delega, ma deve anche dotare il contribuente di un meccanismo che assicuri che ogni cittadino possa controllare se il precetto di invarianza sia stato o meno rispettato (un meccanismo, quindi, basato su dati scorporati dal bilancio comunale che permettano di effettuare il controllo anzidetto).

IMPUGNABILITÀ NEL MERITO DI RENDITE E VALORI

Occorre che questo fondamentale precetto della legge delega (le Commissioni Finanze di Senato e Camera sostituirono proprio per questo – art. 2, comma 3, lettera n, della legge delega – l'aggettivo "ordinarie" con quello di "necessarie" forme di tutela giurisdizionale) venga pienamente applicato e specificamente previsto (se del caso, nel decreto legislativo sulla riforma del contenzioso). Al proposito sembra si debba intervenire – confermata la scelta di fare delle Commissioni tributarie, in sezione specializzata catastale, il giudice della materia – sul decreto legislativo 31.12.1992, n. 346 e così, all'art. 2, comma 2, sostituire l'espressione "e l'attribuzione della rendita catastale", oggi intesa come controllo della corretta applicazione delle tariffe d'estimo alla consistenza di ogni unità immobiliare, da cui "l'attribuzione della rendita catastale", con l'espressione "e la congruità dei valori patrimoniali e delle rendite catastali".

IMMOBILI STORICO-ARTISTICI E OPIFICI

I decreti legislativi dovranno, in argomento, demandare alle Commissioni censuarie di stabilire, per ogni nuovo ambito territoriale catastale, le "adequate riduzioni del valore e della rendita" soprattutto sulla base dei costi delle opere di manutenzione e conservazione accertati dalle Camere di Commercio nelle diverse zone territoriali.

Per quanto attiene agli opifici, andranno stabiliti precisi criteri da seguirsi in ogni ambito catastale da parte delle Commissioni censuarie per il processo di stima diretta ai fini dell'attribuzione del valore patrimoniale e della rendita catastale di ogni immobile del tipo anzidetto.