



**Ici, il 16
scade
la rata**

Non sono cambiate le regole dell'Ici per l'anno 2011. Lo comunica il Ministero dell'Economia e delle Finanze ricordando che «il prossimo 16 dicembre scade il termine per il versamento della seconda rata dell'Imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 2011. Sono invariate le regole per il calcolo della rata in scadenza».

l'Unità

LUNEDÌ
12 DICEMBRE
2011

9

Foto di Umberto Verdato



prietari a metterle sul mercato, dice, innalzando così l'offerta e contribuendo ad abbassare i prezzi di locazione. Insomma: «L'inasprimento delle imposizioni fiscali - riprende Breglia - rende ben poco conveniente tenere le case vuote».

Quello che secondo il direttore di Scenari immobiliari davvero penalizza il mercato, ma si parla di compravendite, è la difficoltà sempre più diffusa ad ottenere mutui bancari, di cui hanno bisogno i due terzi delle persone che si apprestano ad un acquisto. E, se nel 2010 le compravendite era-

Paradossi
Per la Cgia imposte più lievi man mano che cresce il reddito

Compravendite
Nel 2011, 580mila contro le 603mila dell'anno scorso

no state 603mila, nel 2011 si sono ridotte a 580mila.

Di certo, c'è che la stangata sulle seconde case si sommerà a quella in arrivo col ritorno dell'Ici sull'abitazione principale, che per decine di milioni di famiglie significherà una spesa media da 100 a 400 euro, compresa la rivalutazione del 60% degli estimi catastali (e la franchigia di 200 euro). Con differenze consistenti da città a città: a Roma per un'abitazione standard (ed economica) l'imposta salirà da 326 a 397 euro (+21,8%), a Milano da 215 a 234 euro (+9%). Se confrontata con le ultime Ici del 2007, la nuova imposta è infatti in relazione alle aliquote adottate dai Comuni di appartenenza: in media per la categoria catastale A2 si prospetta un incremento dell'11%, per la categoria A3 un ribasso del 2%.

Secondo le elaborazioni della Cgia di Mestre, per chi possiede immobili abitativi con redditi che superano i 100mila euro, la nuova imposta Imu risulterà vantaggiosa rispetto alla vecchia Ici. Questo perché, spiegano dalla Cgia, se con l'attuale sistema l'Irpef sugli immobili aumentava al crescere del reddito, garantendo così un criterio di progressività, ora l'Imu sarà praticamente una tassa piatta, che sostituirà l'ex Ici, l'Irpef sugli immobili e le relative addizionali regionali e comunali, e che consentirà ai più ricchi di avere imposte più lievi man mano che cresce il reddito. Oltre i 100mila euro di reddito, questi proprietari di seconda casa pagheranno addirittura meno di quanto hanno pagato finora con l'Ici. ♦

LA PROPOSTA Marco Causi

CHIESA E NO PROFIT, CENSIRE GLI IMMOBILI

Monti anticipa di due anni la nuova imposta municipale (Imu), che i decreti di attuazione del federalismo fiscale avevano fissato nel 2014, e amplifica gli effetti della nuova imposta con l'adeguamento dei valori catastali e l'estensione alle prime case, al netto di una (abbondante) detrazione. L'Imu ingloba la vecchia Ici e l'Irpef sui fabbricati non locati, con un effetto di semplificazione del sistema. L'Imu rappresenta la gamba principale, immobiliare, della «patrimoniale a tre gambe» confezionata dal governo, che si completa con l'imposta di bollo sulle attività finanziarie e con la tassa sui beni di lusso. È una scelta condivisibile, che rimette la struttura del sistema fiscale italiano in linea con quelle dei paesi più avanzati: il peso delle imposte patrimoniali vede l'Italia penultima nelle classifiche Ocse, circa un punto di Pil in meno.

Questa scelta però costringe a ripensare molti meccanismi applicativi che già con la vecchia Ici erano emersi come aree problematiche. E forse il governo, incalzato dall'emergenza, non ha avuto il tempo sufficiente per soffermarsi su questi aspetti. Ad esempio, in che misura «assimilare» all'abitazione principale, con vantaggio di aliquota e detrazione, le abitazioni assegnate a componenti del nucleo familiare: sarebbe bene stringere il criterio ai soli parenti di primo grado e per non più di un'unità immobiliare nel Comune di residenza. Oppure ancora la questione dei coniugi separati.

L'attenzione dell'opinione pubblica si è concentrata sulle esenzioni ai soggetti «no profit» che non abbiano per oggetto esclusivo o principale attività commerciali e che perseguano un ampio spettro di funzioni di utilità sociale (assistenza, sanità, istruzione, sport, culto, ecc.). Da nessuna parte la

questione deve essere affrontata con furore ideologico, e bene ha fatto il cardinale Bagnasco a dire: discutiamone. Da un lato, infatti, il «no profit» è un settore essenziale per il presente e il futuro del nostro welfare. La riduzione della spesa pubblica e la diversificazione dei bisogni sociali rendono indispensabile un «no profit» ampio e variegato in grado di organizzare servizi a costi accessibili e di qualità certificabile. La leva del sussidio fiscale a queste attività è ineludibile.

D'altro lato, Imu e Ici sono imposte reali e il loro utilizzo a fini di sussidio fiscale del «no profit» stride con l'obiettivo stesso del sussidio (che va rivolto al soggetto che organizza servizi più che agli oggetti immobiliari da esso posseduti). Nel caso poi che gli immobili siano destinati ad attività di mercato, l'esenzione distorce la concorrenza e si potrebbe configurare come aiuto di Stato, ai sensi della legislazione comunitaria.

Occorre quindi verificare, anche in vista del prossimo pronunciamento europeo, la possibilità di eliminare questa distorsione, compensando con leve fiscali soggettive (ad esempio, benefici Iva per gli acquisti di prodotti intermedi, innalzamento delle soglie di deducibilità e detraibilità dei contributi versati, ecc.). Intanto c'è un primo passo da fare: censire il patrimonio nella disponibilità dei soggetti esenti. I quali, appunto poiché esenti, non sempre hanno compilato le dichiarazioni ai fini Ici. Approfondendo il varo dell'Imu si potrebbe introdurre l'obbligo di dichiarazione anche per i soggetti esenti, dando poi sei mesi di tempo per redigere tali dichiarazioni e per costruire l'anagrafe di questo patrimonio. Un'operazione di verità e di trasparenza che, fra l'altro, contribuirebbe a svelenire una discussione di cui nessuno conosce, in realtà, i dati fattuali.

IL CORSIVO

ESTIMI SENZA EQUITÀ

Fabio Luppino

L'opinione pubblica ha accettato come una liberazione l'arrivo di professori e tecnici al posto di Berlusconi. Soprattutto in nome di un principio: finalmente le competenze al potere. E allora crea un certo disappunto anche la disparità di trattamento per il futuro calcolo dell'Imu prevista per banche e famiglie nel decreto «salva-Italia». Per le prime il calcolo della rivalutazione degli estimi catastali si ferma al 20%, per le seconde arriva al 60%.

Certo, è difficile avere per intero e subito l'agire del giusto dopo anni di vessazioni, non solo fiscali. Ma le «sviste» a vantaggio dei soliti pochi sono un po' troppe quando vengono da professori. Sembrano quasi una politica.