

La "Riforma della tassazione immobiliare"
di Lelio Violetti

Con il Disegno di Legge di stabilità per il 2014 il governo ha avviato la "Riforma della Tassazione immobiliare" secondo i criteri e le linee guida già annunciate a fine agosto di quest'anno.

Da quello che si desume da quanto comunicato dal governo, sotto lo slogan "Vedo Pago Voto", si tratta d'un completo riordino della tassazione immobiliare in un contesto che dà ampia autonomia impositiva ai comuni.

Il nuovo sistema, sempre secondo quanto annunciato dal governo, dovrebbe ridurre la tassazione sugli immobili di 1 miliardo di €.

Alla base della riforma c'è l'introduzione della TRISE (TRibuto sui SEervizi comunali) che si articola in TARI (Tassa Rifiuti) che serve a coprire i costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani e in TASI (Tassa Servizi) che serve a finanziare i costi relativi ai servizi indivisibili forniti dai comuni.

La TRISE, che riguarda tutte le abitazioni, si affianca all'IMU che graverà d'ora in avanti solo su quelle abitazioni non occupate direttamente dai proprietari.

L'insieme delle due imposte configura una complessa riorganizzazione della tassazione immobiliare che, al di là dell'annunciata riduzione complessiva delle entrate derivanti da questo tipo d'imposizione, provoca significativi effetti redistributivi sul carico fiscale dei singoli contribuenti (c'è chi ci guadagna e chi ci perde) e avvia contemporaneamente una serie di nuovi adempimenti (la TRISE si paga in quattro rate, una quota della TASI la pagano anche i locatari, ecc.) che, se non ben gestiti, potrebbero aumentare i già pesanti e molteplici obblighi.

Per illustrare gli effetti della nuova tassa sulle tasche dei contribuenti, sia proprietari che locatari, si è fatto ricorso ad una serie di tabelle che illustrano concretamente cosa accade al variare della rendita catastale degli immobili destinati ad abitazione.

Il confronto è fra TASI ed IMU, che hanno la stessa base imponibile pari alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 160, in quanto l'importo della tassa sui rifiuti non dovrebbe aumentare a meno che il comune, in passato, non coprisse per intero con le entrate di questa tassa il costo del servizio.

CONFRONTO IMPORTO IMU/TASI PER PROPRIETARI PRIMA ABITAZIONE						
RENDITA CATASTALE	IMPONIBILE TASI E IMU	VECCHIA IMPOSTA IMU	IMPOSTA TASI STANDARD	VANTAGGIO SVANTAGGIO	IMPOSTA TASI MASSIMA	VANTAGGIO SVANTAGGIO
50,00	8.400,00	0,00	8,40	-8,40	21,00	-21,00
100,00	16.800,00	0,00	16,80	-16,80	42,00	-42,00
200,00	33.600,00	0,00	33,60	-33,60	84,00	-84,00
300,00	50.400,00	1,60	50,40	-48,80	126,00	-124,40
400,00	67.200,00	68,80	67,20	1,60	168,00	-99,20
500,00	84.000,00	136,00	84,00	52,00	210,00	-74,00
600,00	100.800,00	203,20	100,80	102,40	252,00	-48,80
700,00	117.600,00	270,40	117,60	152,80	294,00	-23,60
800,00	134.400,00	337,60	134,40	203,20	336,00	1,60
900,00	151.200,00	404,80	151,20	253,60	378,00	26,80
1.000,00	168.000,00	472,00	168,00	304,00	420,00	52,00
1.100,00	184.800,00	539,20	184,80	354,40	462,00	77,20
1.200,00	201.600,00	606,40	201,60	404,80	504,00	102,40
1.300,00	218.400,00	673,60	218,40	455,20	546,00	127,60
1.400,00	235.200,00	740,80	235,20	505,60	588,00	152,80
1.500,00	252.000,00	808,00	252,00	556,00	630,00	178,00
1.750,00	294.000,00	976,00	294,00	682,00	735,00	241,00
2.000,00	336.000,00	1.144,00	336,00	808,00	840,00	304,00
2.500,00	420.000,00	1.480,00	420,00	1.060,00	1.050,00	430,00

La tabella evidenzia che chi occupa direttamente l'abitazione di proprietà rispetto al valore dell'IMU pagata nel 2012 con aliquota standard dello 0,4% e detrazione di 200 € pagherà di meno a partire da una rendita di 300 € per la TASI con aliquota standard pari allo 0,1% e a partire da una rendita di 800 € per la TASI con aliquota massima pari allo 0,25%.

Occorre aggiungere che l'importo dello svantaggio è inferiore in quanto nel 2014 non si pagherà più la parte servizi della TARES pari a 0,30 € per metro quadrato. Considerando un taglio medio delle abitazioni pari a 75 metri quadri vanno tolti dagli importi circa 22,5 €. Pertanto nel caso di TASI applicata dal comune ad aliquota standard dello 0,1% lo svantaggio si riduce a importi molto bassi per un numero di soggetti assai limitato. Non altrettanto accade se il comune applica l'aliquota massima pari allo 0,25%.

CONFRONTO IMPORTO IMU/TASI PER PROPRIETARI ABITAZIONE NON OCCUPATA							
RENDITA CATASTALE	IMPONIBILE TASI E IMU	IMU STANDARD	IMPOSTA TASI STANDARD	IMPOSTA TOTALE	IMPOSTA IMU MASSIMA	IMPOSTA TASI MASSIMA	IMPOSTA TOTALE
50,00	8.400,00	63,84	8,40	72,24	89,04	21,00	110,04
100,00	16.800,00	127,68	16,80	144,48	178,08	42,00	220,08
200,00	33.600,00	255,36	33,60	288,96	356,16	84,00	440,16
300,00	50.400,00	383,04	50,40	433,44	534,24	126,00	660,24
400,00	67.200,00	510,72	67,20	577,92	712,32	168,00	880,32
500,00	84.000,00	638,40	84,00	722,40	890,40	210,00	1.100,40
600,00	100.800,00	766,08	100,80	866,88	1.068,48	252,00	1.320,48
700,00	117.600,00	893,76	117,60	1.011,36	1.246,56	294,00	1.540,56
800,00	134.400,00	1.021,44	134,40	1.155,84	1.424,64	336,00	1.760,64
900,00	151.200,00	1.149,12	151,20	1.300,32	1.602,72	378,00	1.980,72
1.000,00	168.000,00	1.276,80	168,00	1.444,80	1.780,80	420,00	2.200,80
1.100,00	184.800,00	1.404,48	184,80	1.589,28	1.958,88	462,00	2.420,88
1.200,00	201.600,00	1.532,16	201,60	1.733,76	2.136,96	504,00	2.640,96
1.300,00	218.400,00	1.659,84	218,40	1.878,24	2.315,04	546,00	2.861,04
1.400,00	235.200,00	1.787,52	235,20	2.022,72	2.493,12	588,00	3.081,12
1.500,00	252.000,00	1.915,20	252,00	2.167,20	2.671,20	630,00	3.301,20
1.750,00	294.000,00	2.234,40	294,00	2.528,40	3.116,40	735,00	3.851,40
2.000,00	336.000,00	2.553,60	336,00	2.889,60	3.561,60	840,00	4.401,60
2.500,00	420.000,00	3.192,00	420,00	3.612,00	4.452,00	1.050,00	5.502,00

Diversa la situazione dei proprietari di abitazioni non occupate dove l'aumento riguarda tutti i contribuenti sia ad aliquote IMU e TASI standard (rispettivamente 0,76% e 0,1%) che portate dai comuni ai valori massimi (rispettivamente 1,06% e 0,25%). Soprattutto in quest'ultimo caso gli aumenti sono d'importo consistente anche per rendite catastali pari a 300 €. La quota servizi della TARES ha un effetto minimo sull'aumento che subiranno i proprietari di abitazioni non occupate; influenzerà in modo tangibile solo le rendite più basse.

CONFRONTO IMPORTO IMU/TASI PER PROPRIETARI ABITAZIONE LOCATA (QUOTA TASI 70%)							
RENDITA CATASTALE	IMPONIBILE TASI E IMU	IMU STANDARD	IMPOSTA TASI STANDARD	IMPOSTA TOTALE	IMPOSTA IMU MASSIMA	IMPOSTA TASI MASSIMA	IMPOSTA TOTALE
50,00	8.400,00	63,84	5,88	69,72	89,04	14,70	103,74
100,00	16.800,00	127,68	11,76	139,44	178,08	29,40	207,48
200,00	33.600,00	255,36	23,52	278,88	356,16	58,80	414,96
300,00	50.400,00	383,04	35,28	418,32	534,24	88,20	622,44
400,00	67.200,00	510,72	47,04	557,76	712,32	117,60	829,92
500,00	84.000,00	638,40	58,80	697,20	890,40	147,00	1.037,40
600,00	100.800,00	766,08	70,56	836,64	1.068,48	176,40	1.244,88
700,00	117.600,00	893,76	82,32	976,08	1.246,56	205,80	1.452,36
800,00	134.400,00	1.021,44	94,08	1.115,52	1.424,64	235,20	1.659,84
900,00	151.200,00	1.149,12	105,84	1.254,96	1.602,72	264,60	1.867,32
1.000,00	168.000,00	1.276,80	117,60	1.394,40	1.780,80	294,00	2.074,80
1.100,00	184.800,00	1.404,48	129,36	1.533,84	1.958,88	323,40	2.282,28
1.200,00	201.600,00	1.532,16	141,12	1.673,28	2.136,96	352,80	2.489,76
1.300,00	218.400,00	1.659,84	152,88	1.812,72	2.315,04	382,20	2.697,24
1.400,00	235.200,00	1.787,52	164,64	1.952,16	2.493,12	411,60	2.904,72
1.500,00	252.000,00	1.915,20	176,40	2.091,60	2.671,20	441,00	3.112,20
1.750,00	294.000,00	2.234,40	205,80	2.440,20	3.116,40	514,50	3.630,90
2.000,00	336.000,00	2.553,60	235,20	2.788,80	3.561,60	588,00	4.149,60
2.500,00	420.000,00	3.192,00	294,00	3.486,00	4.452,00	735,00	5.187,00

CONFRONTO IMPORTO IMU/TASI PER PROPRIETARI ABITAZIONE LOCATA (QUOTA TASI 90%)							
RENDITA CATASTALE	IMPONIBILE TASI E IMU	IMU STANDARD	IMPOSTA TASI STANDARD	IMPOSTA TOTALE	IMPOSTA IMU MASSIMA	IMPOSTA TASI MASSIMA	IMPOSTA TOTALE
50,00	8.400,00	63,84	7,56	71,40	89,04	18,90	107,94
100,00	16.800,00	127,68	15,12	142,80	178,08	37,80	215,88
200,00	33.600,00	255,36	30,24	285,60	356,16	75,60	431,76
300,00	50.400,00	383,04	45,36	428,40	534,24	113,40	647,64
400,00	67.200,00	510,72	60,48	571,20	712,32	151,20	863,52
500,00	84.000,00	638,40	75,60	714,00	890,40	189,00	1.079,40
600,00	100.800,00	766,08	90,72	856,80	1.068,48	226,80	1.295,28
700,00	117.600,00	893,76	105,84	999,60	1.246,56	264,60	1.511,16
800,00	134.400,00	1.021,44	120,96	1.142,40	1.424,64	302,40	1.727,04
900,00	151.200,00	1.149,12	136,08	1.285,20	1.602,72	340,20	1.942,92
1.000,00	168.000,00	1.276,80	151,20	1.428,00	1.780,80	378,00	2.158,80
1.100,00	184.800,00	1.404,48	166,32	1.570,80	1.958,88	415,80	2.374,68
1.200,00	201.600,00	1.532,16	181,44	1.713,60	2.136,96	453,60	2.590,56
1.300,00	218.400,00	1.659,84	196,56	1.856,40	2.315,04	491,40	2.806,44
1.400,00	235.200,00	1.787,52	211,68	1.999,20	2.493,12	529,20	3.022,32
1.500,00	252.000,00	1.915,20	226,80	2.142,00	2.671,20	567,00	3.238,20
1.750,00	294.000,00	2.234,40	264,60	2.499,00	3.116,40	661,50	3.777,90
2.000,00	336.000,00	2.553,60	302,40	2.856,00	3.561,60	756,00	4.317,60
2.500,00	420.000,00	3.192,00	378,00	3.570,00	4.452,00	945,00	5.397,00

Come illustrato dalle due tabelle precedenti quanto detto per i proprietari di abitazioni non occupate vale, seppur in misura minore, anche per i proprietari di abitazioni locate sia che il comune stabilisca la loro quota al valore minimo (70%) che al valore massimo (90%).

AGGRAVIO TASI PER LOCATARI (QUOTA 30%)			
RENDITA CATASTALE	IMPONIBILE TASI E IMU	IMPOSTA TASI STANDARD	IMPOSTA TASI MASSIMA
50,00	8.400,00	2,52	6,30
100,00	16.800,00	5,04	12,60
200,00	33.600,00	10,08	25,20
300,00	50.400,00	15,12	37,80
400,00	67.200,00	20,16	50,40
500,00	84.000,00	25,20	63,00
600,00	100.800,00	30,24	75,60
700,00	117.600,00	35,28	88,20
800,00	134.400,00	40,32	100,80
900,00	151.200,00	45,36	113,40
1.000,00	168.000,00	50,40	126,00
1.100,00	184.800,00	55,44	138,60
1.200,00	201.600,00	60,48	151,20
1.300,00	218.400,00	65,52	163,80
1.400,00	235.200,00	70,56	176,40
1.500,00	252.000,00	75,60	189,00
1.750,00	294.000,00	88,20	220,50
2.000,00	336.000,00	100,80	252,00
2.500,00	420.000,00	126,00	315,00

AGGRAVIO TASI PER LOCATARI (QUOTA 10%)			
RENDITA CATASTALE	IMPONIBILE TASI E IMU	IMPOSTA TASI STANDARD	IMPOSTA TASI MASSIMA
50,00	8.400,00	0,84	2,10
100,00	16.800,00	1,68	4,20
200,00	33.600,00	3,36	8,40
300,00	50.400,00	5,04	12,60
400,00	67.200,00	6,72	16,80
500,00	84.000,00	8,40	21,00
600,00	100.800,00	10,08	25,20
700,00	117.600,00	11,76	29,40
800,00	134.400,00	13,44	33,60
900,00	151.200,00	15,12	37,80
1.000,00	168.000,00	16,80	42,00
1.100,00	184.800,00	18,48	46,20
1.200,00	201.600,00	20,16	50,40
1.300,00	218.400,00	21,84	54,60
1.400,00	235.200,00	23,52	58,80
1.500,00	252.000,00	25,20	63,00
1.750,00	294.000,00	29,40	73,50
2.000,00	336.000,00	33,60	84,00
2.500,00	420.000,00	42,00	105,00

Tenendo conto della quota servizi della TARES non più dovuta, l'aggravio per i locatari comincia a diventare significativo per valori delle rendite molto elevati (oltre i 1.000 €) se il comune adotta per i locatori una quota del 10% della TASI. Se il comune adotta la quota del 30% l'imposta comincia ad incidere in modo significativo a partire da rendite sopra i 500€.

L'insieme delle tabelle evidenzia che l'impatto economico della riorganizzazione della tassazione immobiliare ridistribuisce e riordina in modo equilibrato e progressivo il relativo carico fiscale tra le diverse tipologie di contribuenti: proprietari che occupano direttamente l'abitazione, proprietari che non la occupano e affittuari.

L'introduzione della TASI adegua il nostro sistema di tassazione degli immobili agli standard europei mutuando la componente di servizio dalla "Council Tax – Housing and local services" del Regno Unito e dalla "Taxe d'habitation" della Francia e la componente patrimoniale dalla "Taxe Foncière" della Francia.

Il provvedimento, tuttavia, è criticabile, dal punto di vista dell'equità in quanto agevola fortemente le abitazioni occupate direttamente rispetto a quelle affittate; è quindi in linea con la politica abitativa seguita nel nostro paese che ha privilegiato la proprietà rispetto alla creazione d'una consistente offerta di case in locazione così come al contrario è avvenuto in gran parte del resto d'Europa.

Questa scelta ha avuto e continuerà ad avere conseguenze negative sulla mobilità delle persone, in quanto con la casa in proprietà è più complicato spostarsi da una città all'altra. Il nuovo sistema di tassazione, inoltre, privilegiando la prima abitazione, seguirà ad incentivare i processi di cementificazione incontrollata del territorio e darà impulso all'industria edilizia ancora una volta considerata come il principale volano dello sviluppo economico.

Una ulteriore critica può essere sollevata al fatto che dalla base imponibile delle abitazioni occupate direttamente non è deducibile la quota capitale del mutuo stipulato per il relativo acquisto.

Un aspetto che il provvedimento sottovaluta, per non dire ignora completamente, è l'effetto che la creazione d'un sistema così articolato e complesso avrà sulla gestione amministrativa con inevitabili conseguenze negative sull'operare dei contribuenti.

Ancora una volta una norma che riordina in modo razionale il nostro sistema impositivo rischia di avere pesanti ripercussioni sul rapporto fiduciario tra amministrazione finanziaria e contribuente, già gravemente compromesso, dando ulteriore spazio all'intermediazione professionale (CAF e commercialisti) che sicuramente, in questo caso, non aggiungerebbe alcun valore.

Tutto ciò in considerazione del fatto che la TRISE mette insieme la Tassa sui Rifiuti, la cui riscossione è effettuata per immobile attraverso un bollettino pre-compilato, inviato al contribuente dall'amministrazione comunale, e la TASI, che come l'IMU, dovrebbe essere versata singolarmente dai diversi proprietari e il cui importo, nella stragrande maggioranza dei casi, è determinato dal contribuente. Inoltre, in caso di locazione, come la proprietà comunicherà la rendita all'affittuario? Chi è responsabile tra i due se la rendita comunicata non corrisponde a quella determinata dal catasto? Inoltre la componente TASI della TRISE e l'IMU hanno la stessa base imponibile, ma non si pagheranno allo stesso modo per cui i proprietari di abitazioni non occupate direttamente si troveranno a pagare per il medesimo immobile, a scadenze diverse, la TRISE (in quattro rate) e l'IMU (in due rate).

Gli interrogativi e i nodi da sciogliere in tempi strettissimi, pertanto, sono molti poiché la prima rata della TRISE si pagherà, salvo diversa decisione dei comuni, entro il 16 gennaio del 2014.

La situazione del nostro catasto, infine, non agevola la soluzione rapida ed ottimale di tali problemi. Alla base del buon funzionamento della gestione del nuovo sistema di tassazione degli immobili avrebbe dovuto esserci un registro del patrimonio immobiliare, il catasto, con dati corretti, affidabili ed aggiornati per identificare l'oggetto (l'abitazione) e il suo valore, collegandolo ai soggetti che vantano diritti su questo ovvero che devono le relative imposte.

In merito a ciò è nota la vicenda che caratterizza le rendite catastali il cui l'importo serve a determinare il valore dell'immobile e la base imponibile di TASI e IMU. Il valore dell'immobile che si ottiene dalle rendite, determinate sulla base del numero dei vani dell'appartamento, si discosta in modo disomogeneo e differenziato a livello territoriale dal valore effettivo di mercato. Ciò è fonte di iniquità in quanto privilegia casualmente e legalmente alcuni proprietari rispetto ad altri con differenze di valore, a parità di condizioni, anche rilevanti, tra comune e comune e tra zone all'interno dello stesso comune.

A questo proposito si rileva che il primo tentativo di adeguare le rendite ai valori di mercato, passando nel calcolo del valore dell'immobile da vani a metri quadri, fu fatto dall'allora Ministro delle Finanze, Professor Vincenzo Visco, nel lontano 1998 (la riforma doveva essere operativa a partire dal 2000). Siamo nel 2013 e sostanzialmente ancora nulla in questo campo è cambiato.

Meno noto del problema dell'adeguamento delle rendite ai valori di mercato è lo stato dei dati censuari del catasto (codici identificativi degli immobili e dei soggetti che vantano diritti su questo con il tipo di diritto vantato, le relative quote e la durata) che sono le informazioni fondamentali per poter gestire in modo equo e senza errori il rapporto con il contribuente nella tassazione sugli immobili.

La qualità di questi dati, seppur migliorata in questi ultimi anni, non è ancora adeguata allo scopo; ne sanno qualche cosa i comuni che si sono trovati a gestire l'ICI, prima, e l'IMU, dopo, facendo riferimento in genere non ai dati contenuti nell'apposito registro pubblico degli immobili, ma a quelli direttamente raccolti da loro in archivi creati appositamente; questo, ovviamente, ha originato un costo amministrativo aggiuntivo e ha favorito indirettamente anche il sorgere d'iniquità e di fenomeni di evasione.

Per comprendere meglio la problematica e come questa influenzi negativamente il costo e la gestione dei tributi comunali e il buon rapporto con il contribuente è necessario ed utile approfondire rapidamente l'argomento.

A metà degli anni '90 del secolo scorso fu attuata una profonda riforma dell'amministrazione finanziaria che unificava sia la gestione delle entrate, dal rapporto per tributo (Imposte dirette, IVA e registro) a quello per contribuente, sia quella del territorio con la creazione d'un solo ufficio che metteva insieme il catasto (i dati sull'immobile ed il suo estimo) e le conservatorie (i diritti). Obiettivo della riforma era quello di ridurre i costi di gestione (meno uffici) e di semplificare la vita dei contribuenti.

In particolare, per il territorio la riforma aveva l'obiettivo, unitamente a forti investimenti in informatica per l'automazione dei procedimenti, di dare vita, tra l'altro, ad un unico archivio (catasto/conservatorie) dei dati sugli immobili anche in considerazione del fatto che per l'introduzione dell'ISI (Imposta Straordinaria sugli Immobili), poi divenuta ICI, si era dovuto ricorrere, vista la situazione dei dati censuari sugli immobili, ad uno specifico modello allegato alla dichiarazione dei redditi (anche per questo quella dichiarazione è conosciuta come dichiarazione "lunare").

A causa della lentezza con cui procedeva la costituzione di tale archivio, che doveva rendere disponibili, all'imposizione fiscale sugli immobili, informazioni aggiornate e corrette su soggetti e oggetti d'imposta, nel 1999 venne approvato un provvedimento normativo (articolo 64 del Decreto legislativo del 30 luglio 1999 n. 300) che stabiliva la costituzione dell'anagrafe dei beni immobiliari.

Dal 1990 ad oggi molto si è investito in termini economici nell'automazione del catasto, ma l'attenzione è stata posta soprattutto sulle applicazioni utili a ricevere i documenti da parte dei professionisti che operano sul territorio (ingegneri, architetti e geometri), minore è stato l'interesse prestato all'aggiornamento dei dati censuari. Eppure la missione del catasto era duplice: la prima tipicamente professionale (cartografia ed estimo), la seconda a supporto della fiscalità immobiliare, soprattutto in considerazione del fatto che più di 25 miliardi di € delle nostre entrate derivano dagli immobili.

Che l'impegno prestato dal catasto per la gestione dei dati censuari degli immobili sia stato minore è anche dimostrato dal fatto che il legislatore all'articolo 19 del Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122, a undici anni di distanza, è tornato sull'argomento stabilendo che «A decorrere dalla data del 1° gennaio 2011 è attivata l'"Anagrafe Immobiliare Integrata", costituita e gestita dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate)». Sarebbe utile sapere a che punto è questo progetto.

Se queste sono le premesse il rischio che una buona legge, come quella della TRISE, si trasformi in un ulteriore calvario per il contribuente e in una nuova fonte di reddito per l'intermediazione professionale è elevato.

Lo slogan del governo "Vedo Pago Voto" ha buone probabilità di trasformarsi in "Vedo Ho grandi difficoltà ad essere onesto Voto".