

# Nuova Ici, patrimoniale e rivalutazioni così potranno cambiare le tasse sul mattone

VALENTINA CONTE

ROMA — Ici sulla prima casa (di nuovo). Patrimoniale straordinaria. Rivalutazione delle rendite catastali. Imu anticipata al 2012 (la nuova imposta federalista). Tassa alla francese. Ogni previsione è prematura. Ma tassare gli immobili, più sfuggenti al fisco, è da sempre il modo più sicuro per far cassa. Alla vigilia di un nuovo governo di emergenza, non meraviglia dunque il ritorno in grande stile del dibattito sul "come" chiedere un contributo all'imponente patrimonio immobiliare italiano (oltre 2.700 miliardi di valore catastale). Le ipotesi sono tante, diverse e tutte in campo. Nessuna indicazione, per ora, dal presidente incaricato Monti. Coniugare crescita ed equità sociale, questa la filosofia di fondo. Che andrà, per forza di cose, declinata anche in base alle risorse da recuperare. Tramontata la fase delle riforme "a costo zero" e pur escludendo "lacrime e sangue", qualche sacrificio - lo ammette lo stesso Monti - andrà fatto.

I veti politici ci sono tutti. Solo ieri Pdl e Lega, per fare un esempio, ribadivano il no secco al ritorno dell'Ici sulla prima casa (e alla patrimoniale). In linea, anche la Cgil della Camusso che preferirebbe un prelievo sulla ricchezza. Eppure l'uscente Tremonti solo pochi giorni fa ha quantificato in 3,5 miliardi il gettito annuo recuperabile dall'Ici. Elo ha scritto nella risposta ai 39 quesiti della Ue. Un'imposta straordinaria sugli immobili - al pari dell'Isi voluta nel 1992 da Amato in un'altra stagione d'inferno per l'economia italiana, con la lira espulsa dallo Sme - sarebbe invece una soluzione tampone. Se il prelievo secco fosse del 2 per mille, il beneficio però arriverebbe a 5,5 miliardi. Vi è poi la questione delle rendite catastali. Gli estimi non sono aggiornati dal 1990. Secondo una stima dell'Agenzia del Territorio, il valore di mercato del patrimonio residenziale italiano è pari a 6.335 miliardi contro i 2.700 di valore fiscale. Più del doppio. Rivedere le rendite - ad esempio del 10% come nello schema in pagina - comporterebbe un aumento di tutte le imposte legate alla casa e alla sua compravendita (oltre all'Ici, dovuta oggi solo per le seconde case, pure Irpef, imposta di registro, ipotecaria, catastale). Anche l'anticipo dell'Imu dal 2013 al 2012, l'imposta che prenderà il posto dell'Ici, potrebbe essere più onerosa per il contribuente (si parla di un'aliquota di base del 7,6 per mille contro il 5 per mille dell'ex Ici).

Secondo alcune fonti, non dispiacerebbe al professor Monti la soluzione doppia alla francese: la *Taxe Foncière* (tassa fondiaria), pagata dai proprietari (simile alla nostra Ici), e la *Taxed'Habitation*, versata dagli inquilini (comprensiva di tassa sui rifiuti e canone tv). Se chi possiede l'immobile ci vive pure, le paga entrambe. A queste si aggiunge l'*Impotsur la fortune*, la patrimoniale (case, titoli e altri cespiti quando superano una certa soglia) con un'aliquota tra lo 0,55 e l'1,8%. L'imposta sulla ricchezza - «prelievo annuo regolare del 5 per mille» per tutti - è stata rilancia-

ta anche da Guido Tabellini, attuale rettore della Bocconi e nel toto-ministri proprio per il dicastero di Tremonti. «Consentirebbe di spalmare i sacrifici su chi più di altri se li può permettere», scriveva sul *Sole 24 Ore* del 18 settembre scorso. E anche «di creare consenso politico» per «rilanciare lo sviluppo». Veti permettendo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il valore di mercato del patrimonio residenziale italiano è pari a 6.335 miliardi contro i 2.700 di valore fiscale. Quindi i margini per intervenire sono molto ampi

Tassare gli immobili è da sempre il modo più sicuro per far cassa anche se il meno popolare

La reintroduzione dell'imposta comunale da sola potrebbe fruttare 3,5 miliardi ogni anno



## Come può cambiare la tassazione sulla prima casa

Ipotesi relative a immobili di zone centrali (dati in euro)

		valore catastale	IPOTESI 1 Ici*	IPOTESI 2 Ici con aumento di rendita**	IPOTESI 3 patrimoniale***
<b>Roma</b>	5 vani	165.060	625	708	330
	7 vani	231.105	956	1.071	462
<b>Milano</b>	5 vani	153.720	569	645	307
	7 vani	215.250	876	984	431
<b>Napoli</b>	5 vani	78.330	192	231	157
	7 vani	109.620	348	403	219
<b>Bari</b>	5 vani	88.200	241	285	176
	7 vani	123.585	418	480	247

\* Reintroduzione dell'imposta del 5 per mille con deduzione di 200 euro e a rendita catastale invariata

\*\* Ici con rendita catastale rivalutata del 10%

\*\*\* Ipotesi di un prelievo una tantum del 2 per mille