

Gli effetti. L'impatto delle possibili detrazioni

Prima casa, tornano le tasse ma non su tutti i proprietari

Il panorama

L'IDENTIKIT DEI PROPRIETARI

La distribuzione dei titolari di immobili per fascia di reddito

Fascia di reddito	Numero proprietari		Valori medi	
	In milioni	% sul totale	Catastale	Di mercato*
Fino a 10mila	6,2	25,6	49.271	157.620
Da 10 a 26mila	11,3	46,6	54.665	173.964
Da 26 a 55mila	5,4	22,3	82.319	249.150
Da 55 a 75mila	0,6	2,6	137.519	384.684
Oltre 75mila	0,7	2,9	213.094	562.160
Totale	24,3	100,0	66.214	203.585

(*) secondo valori Omi

Fonte: Agenzia del Territorio

LE IPOTESI IN CAMPO

I possibili effetti fiscali della reintroduzione di imposte sull'abitazione principale; i valori indicano l'imposta annua lorda, cioè prima dell'applicazione della detrazione eventuale

Legenda:

giallo= imposte zero con detrazione a 100 €;
rosso= imposte zero con detrazione a 150 €;
verde= imposte zero con detrazione a 200 €;
azzurro= imposte zero con detrazione a 250 €

Ipotesi 1: Reintroduzione dell'Ici/Imu			
	Rendita	Valore euro	Ici/Imu lorda
Bilocale	411	43.111	172
Trilocale	684	71.852	287
Villetta	1.085	113.879	456
Ipotesi 2: Reintroduzione dell'Irpef sui redditi fondiari			
	Bilocale	Trilocale	Villetta
Reddito proprietario	Irpef lorda annua in euro		
Fino a 15mila euro/anno	95	157	250
15.001-28.000	111	185	293
28.001-55.000	156	260	412
55.001-75.000	169	280	445
Oltre 75.000	177	294	467

I NUMERI

Il 70% dei contribuenti possessori di immobili dichiara redditi medio-bassi. Detrazioni fino a 250 euro escluderebbero i bilocali.

Saverio Fossati
Gianni Trovati

■ Il tam tam parla di ritorno delle tasse sulla prima casa, ma alla fine le misure potrebbero escludere dal conto una fetta più o meno grande di proprietari. Tutto dipende dalla «progressività», richiamata più volte nel cantiere del nuovo fisco sul mattone, che arriverebbe a tradursi in un sistema di detrazioni in grado di mantenere a costo zero una parte degli immobili.

Tra le ipotesi in campo, sono due quelle in prima fila: una riedizione dell'Ici sull'abitazione principale, magari nelle vesti "federaliste" dell'Imu (imposta municipale unica), oppure la reintroduzione dell'Irpef sui redditi fondiari

che oggi si paga solo sugli immobili diversi dalla prima casa. Entrambe le strade, però, dovrebbero lasciare spazio a un meccanismo di detrazioni, meglio se differenziate in base al reddito del contribuente. O al valore del patrimonio.

È evidente, infatti, che non tutti i proprietari sono uguali anche se possiedono case con la stessa rendita catastale. I primi dati da considerare sono quelli dell'agenzia del Territorio, dove si dice che i proprietari immobiliari (non solo di abitazioni, quindi, anche se queste sono la larghissima maggioranza) con redditi sino a 10mila euro l'anno sono 6,2 milioni, e quelli che arrivano a 26mila sono altri 11,3 milioni. Nelle prime due classi, insomma, si concentra oltre il 70% dei proprietari.

Il valore catastale medio delle loro proprietà, pro capite, è di 49mila euro per la prima fascia e di 54mila per la seconda, che corrispondono (stando ai valori di mercato elaborati

dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio) a 157mila e a 173mila euro. Pochino, anche se si tratta di medie nazionali. Soprattutto è un dato indicativo della situazione reale: la grande massa dei proprietari non è composta da ricchi, e neppure le loro proprietà risultano di grande valore. I redditi da 75mila euro in su, del resto, sono rappresentati tra i proprietari dalla risibile percentuale dello 0,7 per cento, anche se in media possiedono immobili dal valore di 562mila euro.

Da qui dovrebbe discendere la logica di mitigare la futura Ici sull'abitazione principale con le detrazioni. Tra le soluzioni possibili, c'è quella di tarare lo sconto sul reddito del proprietario (illustrata qui sotto con le varianti dell'applicabilità all'Ici/Imu o all'Irpef).

Gli effetti (tutti da verificare, però, in termini di gettito) arriverebbero a prevedere un azzeramento di fatto per una bella fetta di famiglie. Negli esempi il-

lustrati qui sotto sono stati scelti tre casi concreti: un bilocale di 60 metri quadrati e un trilocale di 100 metri quadrati in una grande città, e un villetta di 200 metri nell'hinterland. Già con la detrazione base di 104 euro, applicata sull'Ici o sull'Irpef a seconda dell'ipotesi che prevarrà, tutti i proprietari di bilocali con redditi annui sino a 10mila euro sarebbero esclusi dall'imposta, come del resto lo erano già dagli esordi dell'Ici nel 1993. Ma spingendo il pedale sino ai 250 euro, cioè solo 50 euro in più di quelli stabiliti dal Governo Prodi si arriva a esentare praticamente tutti i bilocali d'Italia e parecchi trilocali.

Sempre, naturalmente, a bocce, cioè a rendite catastali, ferme: perché se si dovesse intervenire con percentuali di aggiornamento elevate (si veda l'articolo qui sopra) tutti i tassi delle detrazioni sin qui previste salterebbero.

© RIPRODUZIONE RISERVATA