

Il consenso interessato per l'abolizione dell'IMU sull'abitazione principale

Molti si sorprendono che un intervento di tipo fiscale, come la proposta di abolire il pagamento dell'IMU sull'abitazione principale, possa aver condizionato il risultato d'una campagna elettorale per l'elezione del nostro Parlamento, spostando milioni di voti o facendo tornare alle urne un elevato numero di cittadini delusi dalla politica.

Lo stupore nasce dal fatto che in tutti i Paesi ad economia avanzata si pagano serenamente imposte sulle abitazioni, compresa quella principale, per finanziare i servizi che gli enti locali erogano ai cittadini. L'obbligo rientra, pertanto, in una prassi normale e non suscita controversie o contestazioni. Inoltre in questi paesi le agevolazioni concesse alle abitazioni principali, se ci sono, sono del tutto marginali.

Perché, quindi, nel nostro Paese si è arrivati al paradosso che suscita clamore, interesse e consenso politico l'urgenza di escludere tutti dal pagamento dell'IMU sulla prima abitazione, a prescindere dal valore dell'immobile e dalla ricchezza dei proprietari, mentre rientra nella normalità che il reddito da lavoro dipendente e da pensione, sottoposto alla progressività, superi l'82% del totale del reddito dichiarato dalle persone fisiche?

Perché si è arrivati anche a promettere di restituire a tutti i contribuenti l'IMU sulla prima abitazione pagata nel 2012?

Perché addirittura all'abolizione e alla restituzione è legata la sopravvivenza del governo uscito dalle elezioni?

Perché in questo momento di grave crisi economica e di profondo disagio sociale c'è una spinta così forte per adottare, in campo fiscale, interventi regressivi che danno di più a chi possiede di più?

Le statistiche sulle dichiarazioni dei redditi, presentate nel 2012 e relative all'anno d'imposta 2011, pubblicate di recente da Dipartimento delle Finanze, unitamente agli altri dati sugli immobili presenti sul sito dell'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), forniscono alcune preziose indicazioni per iniziare a rispondere a questi quesiti.

di Lelio Violetti

Al 31 dicembre 2011 (dati dell'Agenzia del Territorio) erano iscritte in catasto 33.429.399 abitazioni così ripartite per categoria catastale.

PATRIMONIO DI ABITAZIONI AL 31 DICEMBRE 2011		
CATEGORIA CATASTALE	NUMERO	PERCENTUALE
A/1 - Abitazioni di tipo signorile	36.154	0,11%
A/2 - Abitazioni di tipo civile	11.580.391	34,64%
A/3 - Abitazioni di tipo economico	12.061.170	36,08%
A/4 - Abitazioni di tipo popolare	5.683.426	17,00%
A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare	1.035.957	3,10%
A/6 - Abitazioni di tipo rurale	782.429	2,34%
A/7 - Abitazioni in villini	2.193.650	6,56%
A/8 - Abitazioni in ville	35.007	0,10%
A/9 - Castelli e palazzi artistici o storici	2.519	0,01%
A/11 - Abitazioni tipici dei luoghi	18.696	0,06%
Totale	33.429.399	100,00%

L'abolizione dell'IMU sulla prima abitazione interessa praticamente tutte le abitazioni in quanto quelle di lusso, appartenenti alle categorie A/1, A/8 e A/9, ed escluse dall'agevolazione, sono solo 89.857, una percentuale sul totale del tutto marginale pari allo 0,27%.

Come evidenziato dalla Tabella l'87,72% delle abitazioni italiane appartiene alle categorie catastali A/2, A/3 e A/4.

Le Tabelle che seguono illustrano la situazione del patrimonio abitativo al 31 dicembre 2011 (dati rilevati da "Gli immobili in Italia" pubblicazione dell'Agenzia del Territorio e del Dipartimento Finanze).

ABITAZIONI E PERTINENZE AL 31 DICEMBRE 2011				
TIPO	PROPRIETÁ			
	PERSONE FISICHE	DI CUI PRIMA ABITAZIONE	PERSONE NON FISICHE	TOTALE
ABITAZIONI	30.579.937	19.684.211	2.917.791	33.497.728
PERTINENZE	19.281.991	12.546.392	2.694.876	21.976.867

RENDITA IN € DI ABITAZIONI E PERTINENZE AL 31 DICEMBRE 2011				
TIPO	PROPRIETÁ			
	PERSONE FISICHE	DI CUI PRIMA ABITAZIONE	PERSONE NON FISICHE	TOTALE
ABITAZIONI	14.444.356.037	10.318.314.928	1.452.933.146	15.897.289.183
PERTINENZE	1.768.526.676	1.118.373.733	330.847.545	2.099.374.221

La prima tabella evidenzia lo squilibrio esistente in Italia dove il 91,29% delle abitazioni sono di proprietà di persone fisiche e il 64,37% delle abitazioni appartenenti a persone fisiche sono prime abitazioni.

Sempre nella pubblicazione “Gli immobili in Italia” si evidenzia che “Ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia, risulterebbe che il 78,2% delle famiglie (fonte ISTAT 2010) risiede in abitazioni di sua proprietà”.

Questi dati sono il risultato d’una politica abitativa che ha privilegiato la proprietà dell’abitazione rispetto ad una consistente offerta pubblica di case in affitto come al contrario è avvenuto in gran parte dei Paesi ad economia avanzata.

Le conseguenze di questa impostazione sono state:

- processi di urbanizzazione, soprattutto nelle aree periferiche delle grandi città, intensi, massicci e a volte anche abusivi, che hanno cementificato porzioni notevoli di territorio agricolo libero;
- un’offerta limitata di abitazioni in affitto a prezzi agevolati che ha promosso la ricerca dell’acquisto della abitazione con conseguenze sulla mobilità delle persone in quanto con la casa in proprietà è più complicato spostarsi da una città all’altra;
- una sopravvalutazione dell’apporto dell’industria edilizia allo sviluppo economico quasi fosse l’unico volano di ricchezza.

A tutto ciò va anche aggiunto, come effetto non secondario, che tra una proprietà di prime abitazioni così diffusa, oggi, in periodo di grave crisi economica, esistono numerosi soggetti in condizioni di disagio sociale, che andrebbero aiutati e/o esentati nel pagamento delle imposte gravanti sulla loro casa.

La seconda tabella evidenzia che il valore catastale medio della prima abitazione, comprensiva di pertinenze, ai fini dell’IMU (rendita rivalutata del 5% e moltiplicata per 1,6) è pari a 97.609,38 € a cui corrisponderebbe un’imposta media (al netto della detrazione di 200 € e con una aliquota dello 0,4%) di 190,44 €.

L’importo medio non elevato del valore catastale è conseguenza del mancato aggiornamento delle rendite ai valori di mercato con il passaggio nella stima dagli attuali vani ai metri quadri. Ciò, a sua volta, comporta:

- sottovalutazione del valore medio degli immobili molto al di sotto di quello effettivo di mercato;
- disomogeneità nei valori attribuiti alle singole abitazioni con forti sperequazioni a svantaggio di quelle che la cui rendita si avvicina di più alla quotazione effettiva di mercato.

Questa situazione si riflette negativamente anche sulla tassazione degli immobili originando iniquità ed ingiustizie; si pensi ad esempio che il valore dell'immobile entra anche nel calcolo dell'ISEE.

La Tabella che segue illustra quanto emerge dalle statistiche sulle dichiarazioni dei redditi relative all'anno d'imposta 2011.

CLASSI DI REDDITO COMPLESSIVO IN EURO	DEDUZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE				
	FREQUENZA	DISTRIBUZIONE PERCENTUALE	IMPORTO (in migliaia di €)	IMPORTO MEDIO IN €	IMPORTO IMU MEDIO IN €
Fino a 10.000	3.183.291	18,15%	1.285.531	403,84	58,46
da 10.000 a 20.000	5.259.420	29,98%	2.221.194	422,33	70,29
da 20.000 a 35.000	6.100.749	34,78%	2.916.107	477,99	105,91
da 35.000 a 50.000	1.586.190	9,04%	960.430	605,49	187,52
da 50.000 a 70.000	691.245	3,94%	487.917	705,85	251,75
da 70.000 a 100.000	415.033	2,37%	330.858	797,18	310,20
da 100.000 a 200.000	251.953	1,44%	236.902	940,26	401,77
oltre 200.000	55.173	0,31%	71.493	1.295,80	629,31
TOTALE	17.543.054	100,00%	8.510.432	485,12	110,47

Tenendo conto che la richiesta della deduzione per l'abitazione principale in dichiarazione dei redditi è per contribuente e non per abitazione e che molti sono proprietari di una quota (ad esempio coniugi in comunione dei beni) si può affermare con sufficiente approssimazione che il "regalo" derivante dal mancato pagamento dell'IMU sulla prima abitazione è assai consistente per i circa tre milioni di soggetti con un reddito superiore ai 35.000 € in quanto il mancato pagamento o la restituzione vanno da 300 € a 1.000 € medi ad abitazione.

C'è da chiedersi se per questi soggetti, la cui stragrande maggioranza non evade, non era più conveniente, a parità d'importo, invece che abolire l'IMU sulla prima abitazione, che va a finanziare i servizi dei comuni in cui risiedono, un abbassamento delle aliquote IRPEF.

Un'analisi più approfondita va condotta per i 14.543.460 contribuenti con un reddito inferiore ai 35.000 € in cui si trovano contribuenti onesti, molti in condizioni di grave disagio sociale, proprietari (ad esempio coniugi) di una quota, ma il cui reddito familiare è maggiore, e gran parte di coloro che evadono.

È difficile quantificare come si distribuiscono i contribuenti tra queste tre categorie, ma è indubbio che tra coloro c'è un buon numero di soggetti che evadono e che occupano un'abitazione il cui valore catastale è di molto superiore alla media.

Per coloro l'abolizione dell'IMU sulla prima abitazione costituisce un "regalo" doppio in quanto al mancato pagamento si aggiunge che un suo ipotetico trasferimento sull'IRPEF, come è avvenuto con l'abolizione dell'ICI sulla prima abitazione, che ha comportato un notevole aumento delle aliquote sulle addizionali comunali, li colpirebbe, visto quello che dichiarano, solo marginalmente.

Da tutto ciò si deduce che per ristabilire equità, piuttosto che abolire l'IMU sulla prima abitazione, sarebbero necessari e prioritari tre interventi:

- aggiornamento delle rendite catastali ai valori di mercato;
- rimodulazione dell'IRPEF per attenuare la progressività (è più equo restituire i soldi dell'IMU ai contribuenti onesti attraverso l'IRPEF);
- innalzamento della detrazione IMU per esentare la gran parte delle abitazioni e introduzione sul valore restante d'un criterio di progressività, anche con differenziazione delle aliquote (si mantiene il finanziamento ai comuni da parte di soggetti le cui abitazioni insistono sul loro territorio ed usufruiscono dei relativi servizi come avviene in tutti i paesi ad economia avanzati).