

**FEDERCONSUMATORI
FEDERAZIONE NAZIONALE CONSUMATORI E UTENTI**

in collaborazione con

C.R.E.E.F.
**Centro Ricerche Economiche Educazione e
Formazione**

RICERCA

“Comparazione dei dati delle nuove imposte sulla casa relative alle Città Italiane
Capoluogo di Provincia”

Studio redatto dalla dott.ssa SCHIAVONE Valentina

Descrizione dello studio

La raccolta delle informazioni necessarie alla stesura della tabella allegata alla presente informativa ha riguardato l'incidenza dell'imposta IMU 2012 e delle relative MINI-IMU 2013, TASI 2014, imposte dal Governo, sul reddito delle famiglie italiane.

In particolare la MINI-IMU è entrata in vigore con **Decreto Legge n.133 del 30 novembre 2013** convertito con modificazione dalla L. 29 gennaio 2014 n.5 e contenente " Disposizioni urgenti concernenti l'IMU, l'alienazione di immobili pubblici e la Banca d'Italia " (pubblicato in G.U. Serie Generale); il Decreto ha deciso di abolire la seconda rata relativa all' IMU sulla prima casa.

Lo studio delle Imposte analizzate sopra indicate, ha riguardato 105 Città capoluogo di Provincia italiane in riferimento all'unità abitativa cat. Catastale A/2 di 100 metri quadri abitata da un nucleo familiare composto da tre persone (genitori con figlio a carico) ipotizzando una detrazione totale di € 100,00. Tale ipotesi è stata utilizzata per la caratteristica della tipologia abitativa della stragrande maggioranza delle famiglie italiane.

Passaggio obbligante per la ricerca è stato quello di consultare la Gazzetta Ufficiale n. 229 del 30/09/1991, Supplemento Straordinario, con Decreto Ministeriale del 27/09/1991 e successive modificazione. Attraverso la Gazzetta Ufficiale, quindi, si è risalito ad individuare un dato importante utilizzato poi per i calcoli che hanno determinato il pagamento delle tasse sopra citate. Il dato è la "**rendita catastale**".

Bisognerebbe approfondire questo concetto dell'attribuzione delle rendite catastali agli edifici corrispondenti, sicuramente in separata sede, e che riguarda un aspetto di **equità sociale**. Per tale motivo auspichiamo una rapida ed equa soluzione giuridica relativamente alla Riforma del Catasto urbano.

Tornando alla descrizione della ricerca, si è voluto ripartire lo studio della ricerca attraverso la realizzazione di tre tabelle :

- **Foglio 1** relativo alla prima abitazione ;
- **Foglio 2** relativo alla seconda abitazione ;
- **Foglio 3** relativo alla comparazione tra prima e seconda abitazione .

Esaminando il **Foglio 1**, si è determinato le rendite catastali dell'unità abitativa di riferimento applicando successivamente le formule previste per il calcolo:

- dell'IMU 2012 (rendita catastale rivalutata al 5% x 160 x l'aliquota del 4 per mille);
- della MINI-IMU 2013 (40% della differenza tra il calcolo dell'IMU con aliquota aumentata nel 2013 ed il calcolo dell'IMU 2012);
- della TASI 2014 (rendita catastale rivalutata del 5% x 160 x l'aliquota del **1,3 / 2,5 / 2,9 / 3,3 per mille** ipotizzando una media su prima casa), a tre aliquote diverse per prima casa, tenuto conto di una detrazione, a famiglia, di € 100,00.

Si è poi voluto calcolare un **risparmio** o una spesa mettendo a confronto le due Imposte (IMU 2012 e TASI 2014). Si evincere il dato reale di quanto una famiglia italiana spenderebbe o risparmierebbe in termini di tassazione, sia in valuta che in percentuale.

Ricorrendo a qualche esempio si potrebbe guardare la **Città di Roma** osservando che ha pagato una IMU nel 2012 di € € **1.155,56**, una MINI IMU di € **140,55** e rispettivamente una TASI al 1,3 x mille di € **356,81**, al 2,5 x mille di € **778,47**, al 2,9 x mille di € **919,03**, al 3,3 x mille di € **1.059,58**.

A vista d'occhio si nota come il valore della TASI calcolata all' 1,3 x mille sia inferiore a quanto pagato per l'IMU nel 2012 e precisamente il risparmio risulta essere di € **798,75** con un valore del **76,41%** ; man mano che si sale con le aliquote TASI diminuisce il risparmio.

I dati evidenziati nella **Tabella 1** ci permettono di fare delle considerazioni sulla tassazione degli immobili nelle città capoluogo di Provincia.

Al termine dell'elaborato si è calcolato il **DATO MEDIO NAZIONALE** scaturito dalla media della tassazione delle singole città capoluogo di Provincia.

Esaminando il dato medio nazionale IMU 2012 su prime case pari a € 280,82, si evidenzia che per quanto riguarda la Città di **Roma** si ha una differenza a debito per contribuente romano di un importo pari a di € **847,71**; la Città di **Torino** ha pagato una differenza a debito pari a € 593,59, così come le Città di **Bologna** con una differenza di € 447,84, la Città di **Milano** con € 427,03 e la Città di **Padova** con una differenza a debito pari a € 406,19.

Mentre il confronto è simile al Dato Medio Nazionale per le Città di Grosseto, Lodi e Vercelli che hanno avuto un risparmio rispetto all'IMU 2012 di appena € 0.12.

Allo stesso modo, analizzando la stessa Tabella, indichiamo le Città che hanno avuto un risparmio notevole rispetto al Dato Medio Nazionale

CITTA'	RISPARMIO IMU 2012
ASCOLI PICENO	€ 239,33
CROTONE	€ 238,93
ENNA	€ 238,83
LUCCA	€ 238,09
MATERA	€ 228,93
PALERMO	€ 218,53
POTENZA	€ 239,34

Appare evidente che vi è un incremento dell'imposizione nelle Città più importanti e più economicamente rilevanti, come Roma, Milano, Torino, Bologna, ma anche si ha un incremento nelle Città del Nord Italia rispetto a quelle del Sud Italia, fatta eccezione per le Città di Bari, Caserta, Foggia.

Ancora anomalo è il dato che riguarda la città di L'Aquila in quanto sarebbe dovuto essere considerata come Zona Franca dal calcolo delle Imposte, invece ha avuto un aggravio impositivo di circa € 73,00.

Il **Foglio 2** relativo alla seconda abitazione riporta i dati scaturiti dai calcoli sull'IMU 2012 e IMU 2013 con le varie aliquote adottate dai Comuni e la TASI 2014

Si sono simulati dei valori percentuali in aumento alla TASI 2014, rispettivamente dello 0,8 ‰ – 1 ‰ – 1,5 ‰ - 1,8 ‰ – 2,8 ‰.

Le Città, in ragione dell'ultima modifica normativa, che prevede il tetto massimo della somma dell'IMU + TASI pari 11,4 ‰ per l'anno 2014, si è voluto confrontare l'aliquota base dell'IMU 2013 con il dato IMU + TASI 2014 ipotizzando l'IMU 2014 uguale all'IMU 2013.

In TABELLA 2 nelle colonne corrispondenti alle lettere K L M N P, sono state indicate con il colore **rosso** i valori massimi raggiungibili attraverso l'applicazione delle varie aliquote prese in considerazione; oscurando, successivamente, la parte non calcolabile.

Attraverso i dati di questa TABELLA si vuole evidenziare il Dato Medio Nazionale per ciò che riguarda il dato IMU 2013 sulle II abitazioni.

Anche in questo caso la Città che ha inciso maggiormente è stata Roma con un importo pari a **€ 2.425,17**, a seguire la città di **Padova** con un importo pari a € 1.089,89, la città di **Torino** con un importo di € 1.680,23.

Al termine della TABELLA compaiono, come per il Foglio precedente, i valori in percentuale della variazione in aumento o in diminuzione della TASI 2014 rispetto all' IMU 2013.

Il **Foglio 3** è riepilogativo delle TABELLE 1 e delle TABELLE 2 riportando i dati relativi all' IMU 2012, IMU 2013, TASI 2014 su prima e seconda casa ipotizzando, per il calcolo della TASI 2014, su prima abitazione, una detrazione fissa di € 100,00 a famiglia.

Infine si è proceduto al calcolo delle singole aliquote scelte come campione per verificare quanto costerà, a famiglia, la TASI nel 2014.

Considerazioni

La ricerca ha tenuto conto, per il calcolo della TASI 2014, su prime abitazioni, un campione di percentuale ma non dimentichiamo che la tassa sui servizi indivisibili

avrà un'aliquota base **dell'1** per mille e che i Comuni potranno così arrivare fino al massimo del 3,3 per mille **incrementando le aliquote dello 0,8 per mille per finanziare le detrazioni** (DECRETO-LEGGE 6 marzo 2014, n. 16 all' art. 1 - Disposizioni in materia di TARI e TASI-) : «effetti sul carico di imposta Tasi equivalenti a quelli determinatisi con riferimento all'Imu relativamente alla stessa tipologia di immobili. Il testo non è chiarissimo, gli effetti neppure. I **Comuni potranno prevedere delle detrazioni sulle abitazioni principali**, modulabili in base al reddito dei contribuenti. Detrazioni che i Comuni, a differenza di quanto accaduto in passato, **potranno concedere discrezionalmente** e che quindi presumibilmente saranno concesse con il contagocce da Comuni dai bilanci particolarmente disastriati (come tutti quelli delle grandi città italiane) e in misura più ampia da Comuni più ricchi e/o efficienti.

Gli Enti locali, possono confidare in un contributo di circa 625 milioni di euro definito come **fondo comunale di solidarietà**.

I Comuni vengono dotati di questo **fondo** che altro non è che un anticipo pari al 20% di quanto spetta per il 2013 a ogni Comune, per evitare problemi di liquidità eventuali. L'anticipazione verrebbe poi "stornata" dalle rate successive. La regola è necessaria perché i parametri di distribuzione del fondo, alimentato per 4,7 miliardi su 6,6 dall'IMU, sono cambiati con la legge di stabilità 2014.

Dunque, coloro che non hanno mai pagato l'IMU, grazie alle detrazioni fisse, sufficienti ad azzerare l'imposta lorda generata dal loro valore imponibile, non dovrebbero versare nemmeno la TASI ma così non è : solo applicando un'aliquota fino all' 1 per mille non si pagherà la TASI !

Nuovi sconti da prevedere a livello comunale, per garantire ai contribuenti effetti sul carico di imposta TASI equivalenti a quelli determinatisi per l'IMU sullo stesso immobile. Per gli immobili con rendite più elevate verranno previsti **sconti progressivi**, in grado di calmierare la TASI in modo tale che rimanga pari alla vecchia IMU. Una sorta di **meccanismo flessibile**, da determinare in base alle diverse situazioni comunali, in un sistema che diventerà di difficile gestione, questo è sicuro.

La TASI 2014 sulle seconde abitazioni, invece, può essere calcolata a partire dall'aliquota del 10,6 ‰ ad un massimo di **11,4 ‰** calcolando valore **IMU + TASI** nel contempo !

La TASI potrà essere pagata con il modello F24 o con il bollettino di conto corrente postale, le stesse modalità dell'IMU, mentre gli altri strumenti (**Rid, Mav eccetera**) vengono lasciati alla sola Tari insomma. I termini di pagamento possono essere stabiliti dal Comune, prevedendo di norma – ma non è obbligatorio – **almeno due rate semestrali**. Comunque, la legge tiene ferma la possibilità di pagare tutta l'imposta entro il 16 giugno (ammesso di conoscere con esattezza le aliquote e di avere voglia di versare tutto in anticipo). A rigor di logica, quindi, almeno una delle scadenze comunali dovrebbe coincidere proprio con il 16 giugno. Su 19,7 milioni di abitazioni principali nel 2014 non si pagherà più l'IMU, ma la TASI.

Appendice

Il decreto n.133 del 30/11/2013, pubblicato nella G.U. n. 281 del 30/11/2013, ha disposto con l'art. 1 l'**abolizione della seconda rata IMU** per le seguenti tipologie di immobili:

Gli immobili esenti

- 1) **abitazione principale** e relative pertinenze (al massimo un'unità per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6, C/7), esclusi i fabbricati "di pregio" appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- 2) unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP;
- 3) **abitazione coniugale** assegnata ad uno dei coniugi a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (art. 1 comma 1 lettera b);
- 4) abitazione del personale appartenente alle **Forze Armate** (art. 1 comma 1 lettera c);
- 5) i **terreni agricoli**, nonché quelli non coltivati, di cui all'articolo 13, comma 5, del decreto-legge n. 201 del 2011, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;
- 6) i **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'articolo 13, comma 8, del decreto-legge n. 201 del 2011.

La mini-rata di gennaio 2014

Per problemi di copertura finanziaria, il comma 5 del citato decreto ha previsto che il contribuente versi **entro il 24 gennaio 2014** il **40% della differenza** tra l'IMU calcolata con l'aliquota e l'esenzione deliberate dal Comune e quella calcolata con l'aliquota e l'esenzione **di base** (200 euro + 50 per ciascun figlio fino a 26 anni).

Questa sorta di "conguaglio", da alcuni ribattezzata "**MINI-IMU**", è stato versato direttamente al Comune beneficiario del tributo.

I beni che non pagavano l'IMU, non pagheranno la TASI.

Questo il principio che sta alla base delle esenzioni dal tributo, contenute nel testo del c.d. Decreto "Salva-Roma 3".

Le nuove esenzioni - Il testo del D.L. prevede all'articolo 1, dedicato a Tasi e Tari, diverse esenzioni.

Tra le esenzioni rientrano quelle per:

- i 25 immobili concordatari (previsti dai patti lateranensi) e i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;
- i fabbricati rientranti nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (fari, porti, aeroporti, ecc.);
- o destinati a usi culturali o appartenenti a Stati esteri o organizzazioni **internazionali**;

- gli **immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dai comuni**, dalle comunità montane e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

- i terreni agricoli.

Inoltre, gli immobili **degli enti non commerciali** (Chiesa, no profit, sindacati) scontano la TASI solo sulla parte del bene in cui viene svolta attività commerciale, come già accade per l'IMU.

Esenzioni Tasi non applicabili per comodati e alloggi sociali – Se da un lato si è tentato di fornire un aiuto alle locazioni, ipotizzando detrazioni fiscali Irpef per i conduttori di alloggi sociali, IMU al 4 per mille e riduzione della cedolare secca per canoni concordati sino al 10% dal 2014, d'altro lato tali soggetti svantaggiati (inquilini) non sfuggono all'applicazione della TASI.

Se anche l'ente non prevedesse l'applicazione della Tasi per gli alloggi locati a determinate condizioni o soggetti, rimarrebbe il problema delle abitazioni principali equiparate per legge (alloggi sociali, cooperative edilizie) o per regolamento (comodati, anziani, iscritti Aire).

Inoltre, il Comune per le abitazioni principali occupate da soggetti diversi dal possessore, dovrà stabilire la quota a carico del detentore, all'interno della forbice 10-30%, previsto dalla normativa.

La platea dei soggetti è ampia, se si pensa che il Mef ha chiarito che l'**alloggio degli ex Iacp** può essere considerato alloggio sociale, quindi escluso da IMU, ma soggetto a TASI.

Si tratta di soggetti in stato di bisogno, pertanto risulta surreale chiedere a un assegnatario di un'abitazione popolare di pagare una quota, seppur minima, di TASI, oltretutto la presentazione della dichiarazione.

Da tali oneri non sarebbero esclusi nemmeno gli **occupanti degli alloggi di proprietà del Comune**, salvo che non venga deliberata un'aliquota zero. Negli altri casi, non sembra possibile l'esenzione della sola quota a carico dell'inquilino, perché una questione è ridurre le aliquote fino allo zero, altra è, una volta decisa l'applicazione dell'aliquota, rideterminare il criterio di riparto tra possessore e utilizzatore; dunque, la **discrezionalità del Comune si esaurisce nella scelta della percentuale di compartecipazione**.

Appare opportuno che il legislatore intervenga dando la possibilità ai Comuni di prevedere la non applicazione della TASI al detentore, almeno per determinate categorie di contribuenti.

Abitazioni concesse in comodato ai figli – Stessa cosa vale per le abitazioni assimilate con regolamento comunale. La legge di stabilità 2014 dà la possibilità di equiparare all'abitazione principale l'unità immobiliare concessa in comodato a genitori e figli, che la utilizzano come abitazione principale, ma solo sulla quota di rendita non superiore a 500 euro oppure se l'Isee del nucleo familiare del comodatario non supera 15.000 euro annui. Se l'ente locale prevede nel proprio regolamento l'assimilazione, il **comodatario è tenuto, oltre a presentare l'Isee anche se non è soggetto passivo IMU, a versare la quota di TASI dell'occupante.**