

QUESTA LA CIFRA ELUSA NON DICHIARANDO IL VERO ESBORSO NELLE TRANSAZIONI

Fisco, dal mattone italiano sfuggono 1,7 mld all'anno

L'imprecisa tassazione delle compravendite toglie inoltre trasparenza al mercato residenziale, aspetto che neanche la rivalutazione delle rendite catastali ha risolto

DI GUGLIELMO PELLICCIOLI

Strano rapporto quello dello stato italiano con il sistema immobiliare. Lassista da un lato, quasi vorace dall'altro. Alcune cifre. Dal 1980 a oggi gli introiti sulla casa sono passati da 2,6 a 27,7 miliardi di euro, l'8% del totale complessivo delle entrate tributarie, una crescita quindi di oltre dieci volte mentre, nello stesso periodo, il potere d'acquisto delle famiglie è aumentato di solo due (dai 7,7 mq acquistabili con una annualità di reddito agli attuali 14 mq) e i prezzi medi delle abitazioni nuove di tre, passando (media nazionale) da 500 a 1.500 euro al mq.

«Una tassazione esagerata», tuonano gli operatori del settore, «ma che soprattutto mostra notevoli squilibri nella ripartizione del gettito», ha aggiunto Mauro Danielli, vicepresidente degli agenti immobiliari aderenti alla Fimaa. «Lo stato sta scaricando sempre più l'imposizione fiscale dal trasferimento al possesso del bene e sempre più dal nazionale al locale. Infatti l'Ici cresce progressivamente in rapporto al montante complessivo dell'imposizione sulla casa??». Nel 2002, dichiarano all'Agenzia delle entrate presso il ministero dell'economia e delle finanze, la composizione delle entrate ha visto la prevalenza dei gettiti statali e locali derivanti dal reddito e dal patrimonio nella misura del 70% contro il 30% delle imposte che colpiscono i trasferimenti immobiliari. L'Ici da sola (vedi tabella) rappresenta il 34,19% del gettito seguita da Irpef (19,8%), Iva (13,9%) e dalla tassa sullo smaltimento dei rifiuti, commisurata alla dimensione dell'abitazione in uso (12,1%).

«La tassazione non è così elevata», ribattono al ministero, «semmai era troppo bassa e abbiamo dovuto adeguarla. Inoltre abbiamo introdotto l'automatismo della rendita catastale rivalutata proprio per avere una certezza di quanto viene versato nelle compravendite». Ma chi dichiara nell'atto notarile una somma pari o superiore al moltiplicatore catastale non diventa più soggetto all'accertamento di valore, e così la diffe-

Imposizione sugli immobili

Anno 2002, flusso di cassa - stime

| Tipo di imposta | Ammontare* | Peso % |
|--|------------------|------------|
| Imposizione sul trasferimento immobiliare | | |
| Iva | 3.848 | 13,87 |
| Imposta sul registro | 2.629 | 9,49 |
| Imposta ipotecaria e catastale | 1.527 | 5,51 |
| Imposta di successione | 497 | 1,79 |
| sub-totale | 8.494 | 30,66 |
| Imposizione statale su proprietà immobiliare | | |
| Irpef | 5.474 | 19,76 |
| Irpeg (enti e soc., beni non strum.) | 683 | 2,47 |
| Invim | 104 | 0,38 |
| sub-totale | 6.261 | 22,6 |
| Imposizione locale su uso o proprietà immobiliare | | |
| Ici | 9.471 | 34,19 |
| Tassa smaltimento rifiuti | 3.373 | 12,18 |
| Tributo provinc. protez. ambiente | 101 | 0,37 |
| sub-totale | 12.945,19 | 46,73 |
| TOTALE GENERALE | 27.700,19 | 100 |

*valori in milioni di euro

renza tra il valore catastale rivalutato e la cifra effettivamente pagata finisce per essere di fatto elusa. E non si tratta di cifre da poco visto che sono coinvolte gran parte delle 800 mila unità immobiliari transate in un anno e la cui incidenza oscilla tra il 30 e il 40% del fatturato globale annuo. Se si pensa che il giro d'affari del settore residenziale ha sfiorato nel 2002 gli 80 miliardi di euro sono almeno 25-30 quelli che sfuggono al fisco. In soldoni 1 e 1,7 miliardi di euro all'anno. Al di là degli aspetti di giustizia fiscale le conseguenze sono soprattutto in termini di mancata trasparenza del mercato. All'estero invece si adotta proprio la comparazione tra le transazioni di immobili analoghi, soprattutto nel non residenziale, per determinare l'andamento del mercato. «Anche perché per il prodotto nuovo è il costruttore a comunicare i propri prezzi, evidenziando vantaggi e sconti», ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, «ma il mercato è fatto dalle 800 mila compravendite di case che avvengono in Italia ogni anno. In Francia e Gran Bretagna le informazioni sulle transazioni sono accessibili grazie a sistemi fiscali dove si denuncia il vero valore della compravendita. Il fisco italiano invece non ha mai voluto (o potuto) far pagare le tasse in proporzione all'effettivo valore del bene acquistato». Ma la conoscenza dei veri prezzi aiuterebbe il mercato? Sicuramente sì a livello generale. «Aiuterebbe po-

co invece», sottolinea Breglia, «a capire i valori di riferimento. Infatti, nel mercato immobiliare, a differenza di quello finanziario, si scambiano prodotti tutti diversi fra loro. Per realizzare un'analisi seria sarebbe necessario confrontare e standardizzare i parametri. La semplice lettura del valore per metro quadro (anche se rilevato sul mercato), senza questo tipo di analisi, è superficiale e persino pericolosa».

Quali le soluzioni? Intanto lo stesso catasto potrebbe adeguare più rapidamente le rendite catastali applicando ogni 6/12 mesi le variazioni di mercato (in su ma anche in giù); l'ufficio se non vuole ricorrere a studi di mercato esterni dispone di un proprio osservatorio che potrebbe finalmente essere utilizzato. Un'altra ipotesi viene avanzata da Breglia sulla falsariga del modello federalista applicato in paesi come la Germania, dove l'imposizione è determinata solo dalle autorità locali mentre quelle centrali ne restano fuori. (riproduzione riservata)

Meo
 no d'acquisto
 immobiliari
 italiani
 europei
 essanti
 rendimento
 liviana
 lazionale
 10 mila