

Immobili, tasse a quota 42 miliardi ma il fisco ne perde 4,2 di evasione

Nel 2014 il gettito derivante dalle imposte di natura patrimoniale è arrivato a 42,1 miliardi di euro, in aumento del 9,8% rispetto ai 38,3 miliardi del 2013; le entrate di Imu e Tasi ammontano a 23,9 miliardi (+17,1%). È quanto emerge da un rapporto di [Agenzia delle entrate](#) e Mef, che stima in 4,3 miliardi l'evasione nel settore. ► pagina 40

Immobili. I dati di ministero e Agenzia - La somma di Imu e Tasi 2014 supera l'Imu 2012

Dietro la porta di casa evasione da 4,2 miliardi

L'anno scorso carico fiscale complessivo di 42,1 miliardi

Saverio Fossati

■ Una discreta evasione dietro la porta di casa. I risultati della prima analisi sul **tax gap immobiliare**, resi noti ieri durante la presentazione del volume «Gli immobili in Italia», non sono rassicuranti. E la riforma del **catasto**, di cui si è parlato molto, è strettamente legata al recupero del gettito evaso, che viene stimato in 4,2 miliardi. Con una percentuale sul gettito teorico del 22,60% nel 2014.

Il volume, curato da ministero dell'Economia e [agenzia delle Entrate](#) e presentato dal direttore generale delle Finanze, Fabrizia Lapecorella, fotografa la situazione immobiliare al 31 dicembre 2012: 63,9 milioni di unità immobiliari, di cui il 54,8% abitazioni, il 37,1% pertinenze e il resto non residenziale. Le famiglie possiedono il 91,7% delle abitazioni, e di queste 19,8 milioni sono adibite ad abitazione principale. Infatti il 76,6% delle famiglie vive in una casa di proprietà.

Rispetto al 2011, il numero degli immobili censiti al **Catasto** cresce di circa 1,1 milioni, superando quota 62,877 milioni (si consideri però che in questo dato ci sono anche gli «immobili fantasma» già esistenti ma solo da poco raggiunti dal fisco). «La superficie media di un'abitazione - ha ricordato il vice direttore [delle Entrate, Gabriella Alemanno](#) - è pari a 116 metri quadrati e le Regioni con abitazioni mediamente più grandi sono l'Umbria (133 metri quadrati), il Friuli Venezia Giulia e il Veneto (132). Dimensioni minori in Valle d'Ao-

sta (93 metri quadrati) Liguria (96) e Basilicata (105). Rispetto al 2011, si registra un piccolo aumento medio della superficie abitativa, pari all'1,5% in più».

Significativa la pressione fiscale: per il 2014 il dato è di 42,1 miliardi, poco meno del 2012. Ma la differenza in meno è data soprattutto dalle imposte sui trasferimenti, che sono calate anche per la stasi del mercato. La somma di Imu e Tasi 2014, infatti, supera di 100 milioni la sola Imu del 2012. Nel 2013, infatti, non si è pagata l'Imu sull'abitazione principale, e per questo è stata istituita la Tasi, che come si vede ha dato i suoi frutti. E si tratta di frutti poco digeribili per chi ha case di minor valore, come è dimostrato dalla tabella fornita dal Mef: per i primi sette «decili di rendita catastale», cioè per la grande maggioranza delle abitazioni principali (si veda la grafica qui a fianco) la Tasi del 2014 ha pesato sensibilmente di più che l'Imu 2012. In sostanza, anche se la parte più cospicua del gettito fiscale deriva dai tre «decili» di proprietari di case con le maggiori rendite catastali, la grande massa dei proprietari è stata danneggiata dal cocktail Imu+Tasi. Mentre la minoranza, quella che possiede abitazioni con rendita maggiore (e quindi più belle e costose) è stata avvantaggiata, addirittura progressivamente di più man mano che si alzano le rendite catastali. Dati che Il Sole 24 Ore aveva anticipato con stime e proiezioni e che ora emergono in una veste ufficiale.

Il capitolo del tax gap, curato e illustrato da Maria Teresa Monteduro del Mef, è il risultato del confronto (ad aliquota e detrazioni di base) tra gettito teorico calcolato sulle basi imponibili immobiliari (un dato che il fisco conosce bene)

e quanto i contribuenti hanno effettivamente versato. Si tratta di circa 4,16 miliardi nel 2012 e 4,27 nel 2014, dal 18,37% al 22,60% del gettito teorico. Da qui, ha spiegato Monteduro, derivano due importanti effetti distorsivi nel sistema dei trasferimenti agli enti locali: anzitutto perché il target perequativo è dato dalle «risorse storiche» (gettito secondo le aliquote deliberate) invece delle risorse standard; e poi l'evasione fiscale, per l'attribuzione delle risorse agli enti locali, non è stata considerata, incentivando così comportamenti opportunistici.

Il capitolo catasto è stato affrontato in molti degli interventi, anche per la prossimità della presentazione del decreto legislativo sulla riforma catastale (al consiglio dei ministri di venerdì), a cominciare da [Rossella Orlandi](#), direttore [dell'agenzia delle Entrate](#), che ha voluto rassicurare i contribuenti spiegando che i timori di un aumento delle imposte a seguito della riforma del catasto sono «assolutamente immotivati. È scritto chiarissimamente nel testo della legge che il gettito sarà invariato: quindi ci sarà una valorizzazione coerente e trasparente degli immobili e le aliquote caleranno per permettere l'invarianza del gettito». Angelo Rughetti, sottosegretario alla presidenza del Consiglio, ha detto che «è possibile im-

maginare in prospettiva che dentro le città metropolitane ci sia solo un'aliquota unica e ci siano uguali detrazioni oppure è possibile prevedere che la manovrabilità delle aliquote sia lasciata solo nella disponibilità di distretti amministrativi e fiscali che raggiungono una certa adeguatezza».

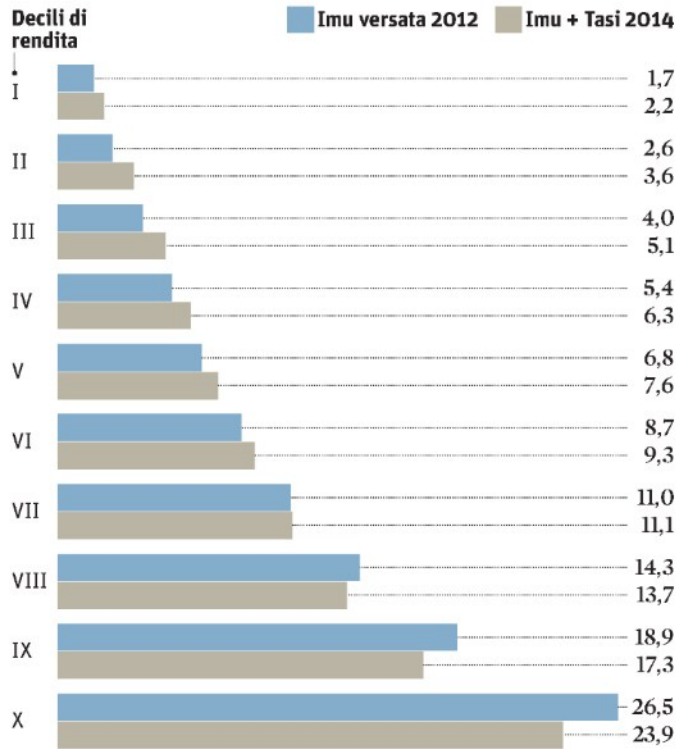
© RIPRODUZIONE RISERVATA



I confronti

LA PRIMA CASA

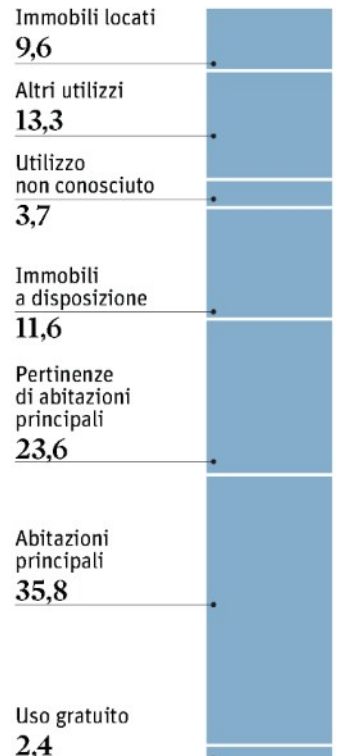
Le imposte sul patrimonio e sui servizi indivisibili: i profili redistributivi del passaggio dall'Imu alla Tasi nelle abitazioni principali. **In %**



Fonte: Mef - Dipartimento delle Finanze

LA DESTINAZIONE

L'utilizzo degli immobili delle persone fisiche. **In %**



Fonte: [agenzia delle Entrate](#)

IL PESO DEL FISCO

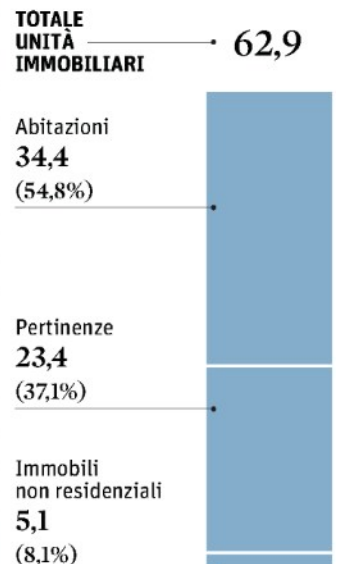
Il prelievo sugli immobili in Italia: profili di gettito. **Miliardi di euro**

Tipo	2012	2013	2014
Imposte di natura "reddituale"	6,42	7,13	7,22
<i>Irpef</i>	5,78	6,44	6,53
<i>Ires</i>	0,64	0,69	0,69
Imposta di natura "patrimoniale"	23,8	20,4	19,3
<i>Imu</i>	23,8	20,4	19,3
Imposta sui servizi	-	-	4,6
<i>Tasi</i>	-	-	4,6
Imposte su trasferimenti	9,81	8,68	8,93
<i>Iva</i>	4,95	4,12	4,26
<i>Registro e bollo</i>	2,21	2,00	2,64
<i>Ipotecaria e catastale</i>	2,07	1,94	1,42
<i>Successioni e donazioni</i>	0,58	0,62	0,62
Imposte su locazioni	2,26	2,17	2,09
<i>Registro e bollo su locazioni</i>	1,03	0,97	0,93
<i>Cedolare secca</i>	1,23	1,2	1,16
Totale	42,29	38,38	42,14

Fonte: Mef - Dipartimento delle Finanze

LA FOTOGRAFIA

Il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2012. **In mln di euro**



Fonte: [agenzia delle Entrate](#)