

Approfondimenti

Il confronto con la vecchia Ici in cinque esempi

IMU PIÙ PESANTE SULLE CASE PIÙ GRANDI

Milano verso l'aliquota più alta, all'1,06 per mille, sulle seconde case

L'Imu sulla prima casa sarà davvero una stangata? Il tema tiene banco ormai da mesi e nelle ultime settimane ha infiammato anche il dibattito politico, complice, sospettiamo, la campagna elettorale. La risposta al dilemma non è univoca, innanzitutto perché le aliquote non sono definitive e poi perché dipende da quale termine di paragone viene adoperato. Se ci si rifà alla situazione dello scorso anno ad esempio la risposta è certamente affermativa per la ragione che l'Ici sull'abitazione principale non si pagava. Se invece si torna indietro al 2007, ultimo anno di applicazione dell'imposta anche per le prime case, il discorso cambia, perché in realtà sugli appartamenti di basso valore (indicativamente quelli con rendita catastale fino a 500 euro) l'Imu potrebbe portare anche a un piccolo risparmio, mentre più si alza il valore fiscale della casa più la nuova imposta comporta aggravio di spesa.

Il ministero dell'Economia ha presentato nei giorni scorsi una serie di calcoli da cui emergono proprio queste considerazioni. Le tabelle partono confrontando aliquote Ici dello 0,4% con aliquote Imu dello 0,4%. In questa pagina cerchiamo di rendere meno teorico il confronto paragonando i costi effettivi dell'Ici 2007, quindi a partire da aliquote e detrazioni effettivamente applicate, con quelli dell'Imu nelle principali città italiane ipotizzando una famiglia-tipo composta da una coppia e un figlio. A Milano ad esempio una casa da 1.000 euro di rendita catastale (solo per dare un'idea, è un trilocale in una buona zona del semicentro) registrerebbe un incremento di

costo di un solo euro se la giunta decidesse di tenere l'Imu allo 0,4%, mentre se optasse per l'aliquota 0,5% l'incremento sarebbe di 169 euro. Se si ipotizza una casa più grande in una zona centrale, con rendita da 2.500 euro, il gap salirebbe molto: con aliquote Imu allo 0,4% l'aggravio rispetto all'imposta del 2007 sarebbe infatti di 221,50 euro, che salgono a 641,50 euro con Imu allo 0,5%: infatti l'Ici era di 1.208,50 euro a fronte di Imu nelle due ipotesi considerate di 1.450 e 1.850 euro.

Nei calcoli abbiamo considerato solo aliquote allo 0,4% e allo 0,5% perché probabilmente in questo intervallo si posizionerà la maggior parte dei municipi, ad esempio la delibera già approvata dal comune di Roma prevede al momento lo 0,5% e Milano si appresterebbe a fare altrettanto. In teoria le amministrazioni potrebbero spaziare dallo 0,2% allo 0,6%, sempre che il governo, sulla base del gettito dell'acconto di luglio, non decida di cambiare le regole in corsa: ha tempo per farlo fino a settembre, mese entro cui i Comuni devono chiudere i bilanci. Per questo per Roma abbiamo anche considerato l'ipotesi di un'aliquota minore di quella già approvata.

C'è però un'altra ragione per cui alla domanda originaria non è possibile dare una risposta univoca: in realtà quello che ai fini Ici era un'abitazione principale non lo è necessariamente anche per l'Imu, perché l'imposta precedente aveva criteri molto più generosi: se il proprietario di una casa la lasciava in uso a un figlio con un contratto di comodato ai fini Ici i comuni di norma

equiparavano l'immobile all'abitazione principale, oggi questo non è più possibile perché la casa deve essere nel contempo residenza fiscale e dimora abituale del contribuente. Sempre per questa ragione devono pagare con le aliquote della seconda casa gli immobili posseduti da anziani ricoverati in case di riposo (i Comuni tutt'al più possono rinunciare alla quota di loro spettanza, ma devono farsi carico dello 0,38% che va comunque allo Stato) o quelli posseduti da italiani all'estero. Infine se ampliamo il confronto con l'Ici agli immobili diversi dalla prima casa, e che quindi pagavano già lo scorso anno, il confronto dà sempre risultati negativi per il contribuente. Per le case tenute a disposizione l'incremento è temperato dal fatto che l'Imu assorbe anche l'Irpef fondiaria. Va però ricordato che le aliquote Ici arrivavano allo 0,7% con la possibilità nei Comuni ad alta tensione abitativa di salire allo 0,9%; con l'Imu le aliquote partono da una base imponibile più alta del 60% e i comuni hanno la possibilità di salire fino all'1,06% e molto probabilmente la maggior parte delle

amministrazioni si attesterà vicino a tale quota (anche perché c'è lo 0,38% da dare allo Stato in tutti i casi). Roma ha già deliberato per il massimo e anche Milano dovrebbe fare lo stesso. Peggio ancora vanno le cose a chi possiede una casa che dà in affitto perché in questo caso non c'è nessun vantaggio in termini di Irpef. Significa che a parità di aliquote l'Imu costerà il 60% in più dell'Ici.

Gino Pagliuca

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La soglia di 500 euro

Per gli immobili con rendita fino a 500 euro il peso dell'imposta potrebbe calare

Ici e Imu, il confronto

Abitazione principale - Si ipotizza una famiglia con un figlio. Importi espressi in euro

Costo dell'Imu sull'abitazione principale

Rendita Catastale	Aliquota Imu				
	0,2%	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%
* 250 euro	0	0	0	10	52
* 500 euro	0	52	136	220	304
* 750 euro	52	178	304	430	556
* 1.000 euro	136	304	472	640	808
* 1.500 euro	304	556	808	1.060	1.312
* 2.500 euro	640	1.060	1.480	1.900	2.320
* 3.000 euro	808	1.312	1.816	2.320	2.824

MILANO Ici abitazione principale 0,4%; detrazione 104

Rendita Catastale	Costo Ici	Aggravio	
		con Imu 0,4%	con Imu 0,5%
* 250 euro	27,25	-27,25	-27,25
* 500 euro	158,5	-72,50	11,50
* 750 euro	289,75	-35,750	90,25
* 1.000 euro	421	1	169
* 1.500 euro	683,5	74,50	326,5
* 2.500 euro	1.208,5	221,50	641,5
* 3.000 euro	1.471	295	799

ROMA Ici abitazione principale 0,46%; detrazione 103,29

Rendita Catastale	Costo Ici	Aggravio	
		con Imu 0,4%	con Imu 0,5%
* 250 euro	17,46	-17,46	-17,46
* 500 euro	138,21	-52,21	31,79
* 750 euro	258,96	-4,96	121,04
* 1.000 euro	379,71	42,29	210,29
* 1.500 euro	621,21	136,79	388,79
* 2.500 euro	1.104,21	325,79	745,79
* 3.000 euro	1.345,71	420,29	924,29

BOLOGNA Ici abitazione principale 0,57%; detrazione 118,79

Rendita Catastale	Costo Ici	Aggravio	
		con Imu 0,4%	con Imu 0,5%
* 250 euro	30,84	-30,84	-30,84
* 500 euro	180,46	-94,46	-10,46
* 750 euro	330,09	-76,08	49,92
* 1.000 euro	479,71	-57,71	110,29
* 1.500 euro	778,96	-20,96	231,04
* 2.500 euro	1.377,46	52,54	472,54
* 3.000 euro	1.676,71	89,29	593,29

NAPOLI Ici abitazione principale 0,54%; detrazione 154,94

Rendita Catastale	Costo Ici	Aggravio	
		con Imu 0,4%	con Imu 0,5%
* 250 euro	0	0	0
* 500 euro	128,56	-42,56	41,44
* 750 euro	270,31	-16,31	109,69
* 1.000 euro	412,06	9,94	177,94
* 1.500 euro	695,56	62,44	314,44
* 2.500 euro	1.262,56	167,44	587,44
* 3.000 euro	1.546,06	219,94	723,94

PALERMO Ici abitazione principale 0,48%; detrazione 103,29

Rendita Catastale	Costo Ici	Aggravio	
		con Imu 0,4%	con Imu 0,5%
* 250 euro	22,71	-22,71	-22,71
* 500 euro	148,71	-62,71	21,29
* 750 euro	274,71	-20,71	105,29
* 1.000 euro	400,71	21,29	189,29
* 1.500 euro	652,71	105,29	357,29
* 2.500 euro	1.156,71	273,29	693,29
* 3.000 euro	1.408,71	357,29	861,29

DARCO

