

Manovra e mercati

FISCO E IMMOBILI



I conti

Grilli: «All'esame uno slittamento del versamento della seconda rata dell'imposta comunale 2011»

Prima casa, l'Imu pesa meno dell'Ici

Nella legge delega per la riforma del Catasto procedura semplificata per gli aggiornamenti

Saverio Fossati
Gianni Trovati

Mentre sulle seconde peserà molto di più, sulla prima casa la nuova Imu peserà meno della vecchia Ici: un appartamento tipo da 100 metri quadrati (categoria catastale A3) pagherà in media 178 euro, cioè 26 in meno di quanto pagava prima che l'Ici sull'abitazione principale cadesse sotto i colpi delle esenzioni avviate da Prodi e completate nel 2008 con il primo decreto del Governo Berlusconi. E proprio ieri sera, a «Porta a porta», Vittorio Grilli ha accennato a una verifica in corso su un possibile slittamento della seconda rata dell'Ici 2011, in scadenza il 16 dicembre.

Il confronto riprodotto in tabella è con l'Ici «classica», precedente agli interventi che hanno allontanato le tasse dalla prima casa. Di fatto nel 2007, in quasi tutte le città capoluogo di Provincia, per un appartamento medio (ca-

tegoria catastale A/3, 100 metri quadrati) si pagava più di quanto si pagherà nel 2012, tenuto conto della detrazione di allora (in media 110 euro, contro i 200 attuali) e delle aliquote speciali, che erano quasi tutte superiori allo 0,4 per cento. Il fattore che alza il conto, cioè l'aumento del 60% della base imponibile con i moltiplicatori applicati alla rendita catastale, viene infatti sterilizzato dall'aliquota di riferimento, fissata al 4 per mille (in media i Comuni chiedevano nel 2007 il 4,89 per mille), e soprattutto dalla detrazione di 200 euro, che esenta dall'imposta gli immobili con rendita catastale originaria di 297 euro prima degli aggiornamenti. Gli importi indicati in tabella, condotta sulla base dei dati dell'agenzia del Territorio sui valori catastali e sul monitoraggio Ifel delle vecchie aliquote Ici, mostrano i risultati nei capoluoghi di Provincia.

Diverso il discorso sulle seconde case e sulle altre tipologie im-

mobiliari: qui l'aliquota di riferimento, lo 0,76 per cento, pesa parecchio, considerando che solo una parte dei Comuni applicava l'aliquota massima Ici (0,7%). Così le differenze, per un'abitazione dello stesso tipo ma che non sia abitazione principale, arrivano anche a 263 euro (Aosta) nonostante nella nuova imposta venga assorbita l'Irpef maggiorata del 33% prevista sino a oggi. La media nazionale è di 107 euro in più.

Peggio va a immobili d'impresa e negozi, a meno che i Comuni consentano l'aliquota ridotta del 0,4% per soggetti Ires o per immobili non produttivi di reddito fondiario, posseduti cioè da imprese commerciali o che siano beni strumentali per l'esercizio di arti o professioni.

Le reazioni del mondo immobiliare, però, sono preoccupate: per Achille Colombo Clerici (Assoedilizia): «Occorrerebbe, quanto meno, lasciare esenti da effetti moltiplicatori tutti i valori cata-

li derivanti da recenti attribuzioni di rendite, e da revisioni intervenute a seguito delle revisioni per microzone: qui le rendite sono già stata cambiate e attualizzate». Il Coordinamento della piccola proprietà (Uppi, Federproprietà e Confappi) «esprime indignazione» per gli aumenti e, come l'altra associazione dei piccoli proprietari (Appc), segnala il rischio di aumenti delle locazioni come conseguenza della manovra, preoccupazione condivisa dal Sunia (sindacato inquilini).

Intanto sta prendendo corpo la legge delega di riforma del Catasto, che, a quanto risulta, porterà ad aggiornamenti degli estimi a livello di microzona (quartiere) in base a una serie di elementi concreti (come l'incremento dei prezzi immobiliari), che formeranno algoritmi immediatamente applicabili. L'adeguamento dei valori potrebbe così avvenire in modo rapido, "saltando" le attuali farraginose procedure.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

LE ALIQUOTE

Per l'abitazione principale l'aliquota dell'imposta municipale è ridotta allo 0,4% ed entrerà in vigore dal 2012. Per le seconde case, invece, l'aliquota sarà dello 0,76%

IL FUNZIONAMENTO

L'imposta municipale funzionerà come l'Ici: si calcolerà sulle rendite catastali aggiornate e moltiplicate per determinati coefficienti, chiamati moltiplicatori

NELLE CASSE DEI SINDACI

L'imposta per le abitazioni principali, modificabile dai sindaci in alto o in basso del 2 per mille, ha una maxi-detrazione da 200 euro e finirà integralmente nelle casse dei sindaci



Il conto

La nuova tassazione sulle abitazioni medie (categoria A/3, 100 metri quadrati) a confronto con l'attuale Ici ordinaria e con l'Ici sulla prima casa prima dell'abolizione.
Valori in euro

Capoluoghi	Abitazione principale		Altre abitazioni		Capoluoghi	Abitazione principale		Altre abitazioni		Capoluoghi	Abitazione principale		Altre abitazioni	
	Imu	Diff. *	Imu	Diff. *		Imu	Diff. *	Imu	Diff. *		Imu	Diff. *	Imu	Diff. *
1 Roma	413	76	1.164	203	35 Ravenna	92	-36	554	115	69 Matera	40	-34	456	79
2 Bologna	342	-37	1.029	179	36 Novara	86	-46	543	95	70 Oristano	38	-34	451	79
3 Torino	311	24	971	249	37 Lucca	86	9	543	162	71 Pesaro	37	-41	450	78
4 Bari	277	63	906	158	38 Caserta	85	-79	541	94	72 Cosenza	34	-82	445	78
5 Firenze	260	-61	874	152	39 Lecco	84	10	539	98	73 Piacenza	30	-39	438	76
6 Milano	257	47	868	294	40 Vercelli	83	-35	537	138	74 Udine	30	-28	437	112
7 Genova	231	-69	820	143	41 Ancona	81	9	534	93	75 Potenza	28	-47	433	75
8 Padova	224	29	806	141	42 Cagliari	80	8	531	180	76 Brescia	26	-11	430	93
9 Siena	200	53	761	133	43 Forlì	78	-57	529	92	77 Isernia	26	-55	428	75
10 Trieste	197	37	754	131	44 L'Aquila	77	-36	527	92	78 Terni	25	-65	427	74
11 Venezia	186	66	733	128	45 Frosinone	76	-10	524	91	79 Alessandria	24	-43	426	78
12 Savona	179	-7	721	126	46 Vicenza	75	23	522	91	80 Agrigento	24	-48	425	109
13 Salerno	178	-44	718	125	47 Rimini	73	-69	518	90	81 Imperia	22	5	423	91
14 Foggia	168	-45	700	122	48 Chieti	70	39	513	89	82 Pistoia	19	-65	416	72
15 Ferrara	167	-68	698	122	49 Treviso	70	5	513	89	83 Cremona	12	-50	403	70
16 Como	159	38	681	141	50 Lecce	70	39	512	153	84 Belluno	8	0	396	69
17 Verona	154	-31	672	117	51 Lodi	68	35	509	110	85 Reggio Emilia	7	-53	394	69
18 La Spezia	145	-21	656	114	52 Massa	67	-8	508	89	86 Asti	0	-25	312	54
19 Taranto	139	-128	645	112	53 Biella	67	-38	507	88	87 Cuneo	0	-51	312	67
20 Napoli	129	6	624	109	54 Mantova	62	1	497	87	88 Catanzaro	0	-35	337	59
21 Aosta	128	27	624	263	55 Campobasso	61	-19	496	90	89 Ascoli Piceno	0	-36	342	60
22 Pescara	124	50	615	107	56 Parma	60	-40	493	86	90 Caltanissetta	0	-38	345	60
23 Benevento	122	-77	613	107	57 Sassari	59	-50	492	126	91 Palermo	0	-33	345	60
24 Avellino	119	-52	605	106	58 Viterbo	56	-21	487	105	92 Crotone	0	-60	351	61
25 Prato	118	60	604	145	59 Verbania	55	-40	484	104	93 Latina	0	-31	352	61
26 Varese	113	21	595	128	60 Messina	52	-45	479	84	94 Vibo Valentia	0	-58	356	62
27 Pavia	112	-24	593	103	61 Rieti	48	-42	471	82	95 Sondrio	0	-29	359	68
28 Bergamo	112	3	592	103	62 Ragusa	47	-4	469	101	96 Enna	0	-108	366	64
29 Pisa	111	-77	590	103	63 Arezzo	44	-54	463	92	97 Teramo	0	4	371	65
30 Brindisi	109	43	588	102	64 Livorno	43	-51	462	81	98 Gorizia	0	-65	372	65
31 Pordenone	109	19	587	175	65 Macerata	42	-29	459	80	99 Nuoro	0	-20	376	66
32 Siracusa	105	34	580	101	66 Modena	41	-51	458	80	100 Trapani	0	-58	379	97
33 Grosseto	103	-31	575	100	67 Reggio Calabria	41	9	457	132	101 Rovigo	0	-53	381	66
34 Catania	98	-101	566	103	68 Perugia	40	-44	456	79	102 Media	69	-26	511	107

(*) La differenza è calcolata: per l'abitazione principale rispetto al 2007, prima delle esenzioni; per le altre abitazioni rispetto al 2011 (il calcolo comprende l'azzeramento dell'Irpef redditi fondiari)
 Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati agenzia del Territorio e Ifel