

ABOLIRE LA TASSAZIONE PATRIMONIALE SULLE CASE AFFITTATE

Sembra che il Presidente del Consiglio sia intenzionato ad eliminare la tassazione sulla “prima casa”.

APPE – Confedilizia Bergamo (con sede in Bergamo – via Paglia5), rilanciando la proposta della Sede Nazionale, accoglie favorevolmente questa conferma della consapevolezza del Governo circa l'eccesso di imposizione fiscale sugli immobili e segnala la gravissima situazione nella quale si trovano gli immobili locati da quando sono in vigore l'IMU e la TASI.

Rispetto al 2011 – ultimo anno di applicazione dell'ICI – un'abitazione affittata con contratto “libero” (4 anni + 4) paga oggi mediamente il 157 per cento in più di imposte patrimoniali (IMU e TASI). In caso di abitazione locata con contratto “concordato”, e cioè a canone agevolato, l'aumento medio è pari addirittura al 291 per cento (tranne poche eccezioni, tra cui Bergamo città, dove l'incremento è un po' più basso).

Imposte patrimoniali che si aggiungono, come non avviene negli altri settori, ai tributi sul reddito da locazione. Se poi il proprietario non riesce neppure ad affittare la casa in questione, la situazione diviene addirittura surreale: quella casa, priva di qualsiasi redditività e fonte unicamente di spese, è soggetta a ben 5 tributi (IRPEF, Addizionale regionale IRPEF, Addizionale comunale IRPEF, IMU e TASI).

Per gli immobili non abitativi, la situazione è altrettanto grave. Le imposte, statali e locali (ben 7), raggiungono un livello tale da erodere fino all'80% del canone di locazione. Percentuale che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono le spese (di manutenzione, assicurative ecc.) alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte (senza considerare il rischio morosità).

Ci troviamo di fronte ad una vera e propria urgenza del Paese. Se si vuole tentare di scongiurare conseguenze sociali ed economiche drammatiche e se si vuole iniziare a restituire a coloro i quali in questi anni hanno dato più di chiunque altro, è necessario abolire la tassazione patrimoniale almeno sulle case date in affitto come abitazioni principali e contestualmente ridurre fortemente l'imposizione su tutti gli altri immobili locati. Si tratterebbe, del resto, di uniformare l'imposizione fiscale sui proprietari-locatori a quella di tutti gli altri contribuenti e operatori economici, che vengono tassati solo sul reddito che producono.

Ecco alcuni dati sui quali riflettere e che ci portano ad affermare che l'imposizione tributaria sugli immobili necessita di un intervento di riduzione a tutto tondo, ricordando che il numero di compravendite è crollato con l'introduzione dell'IMU e il mercato non accenna a riprendersi e che le mille attività connesse alla casa sono al limite della sopravvivenza (troppi fallimenti, licenziamenti, locali commerciali chiusi, crisi dell'affitto, abitativo e non abitativo, ecc):

- Nel 2014, il gettito di IMU e TASI è stato di circa **25 miliardi** di euro;
- Fino al 2011, il gettito dell'ICI era stato di circa **9 miliardi** di euro;
- Le imposte locali sugli immobili si sono quasi **triplicate** rispetto al 2011;
- Dal 2012, i proprietari versano ai Comuni **15/16 miliardi** di euro in più ogni anno;
- Il carico di imposte patrimoniali (IMU e TASI), nel quadriennio 2012-2015, può stimarsi in **94 miliardi** di euro;
- Oltre alle imposte di natura patrimoniale, che sono una peculiarità del settore (e tra le quali bisogna considerare anche le imposte di scopo), la proprietà immobiliare paga ogni anno altri **20 miliardi** circa di tributi:
 - di tipo reddituale (IRPEF, addizionale regionale IRPEF, addizionale comunale IRPEF, IRES, IRAP);
 - sui trasferimenti (imposta di registro, IVA, imposte ipotecarie e catastali, imposta di bollo, imposta sulle successioni e sulle donazioni);
 - legati ai servizi (tassa sui rifiuti, tributo provinciale per l'ambiente, contributi ai Consorzi di bonifica, tassa occupazione spazi pubblici ecc.).

Roberto Margiotta (Presidente)