



## NOTIZIE DALLA EUROPA / 16

Bergamo, 22 Settembre '15

### TASSAZIONI IMMOBILIARI IN ITALIA- EUROPA

In questi giorni stiamo registrando un acceso dibattito sulle tassazioni degli immobili in Italia e in Europa scaturito dalla decisione del Governo Renzi di eliminare l'imposta a partire dal 2016: Avremo modo nel futuro, anche prossimo, di entrare maggiormente nel merito sulla giustezza di tale provvedimento; in questa fase, come ho già più volte spiegato in passato, ritengo giusto elencare i dati relativi alla questione in modo da fornire a tutti, elementi utili alle valutazioni economiche sociali/politiche conseguenti appunto a tale decisione. Per tutte queste ragioni proverò a descrivere le origini della tassazione e le successive variazioni.

- \* durante la crisi economica del 1992( inflazione galoppante, prelievo forzoso sui depositi bancari etc...) il Governo Amato attraverso il Decreto Legge 333/1992 del 11 Luglio 1992 varò la prima tassazione della casa denominata I.S.I ( imposta straordinaria immobili) L'aliquota di riferimento era del 2 per mille sul valore della prima abitazione e del 3 per mille sugli altri immobili.
- \* si pagava mediamente 91€ con punte di 214€ a Roma e 200€ a Milano ed il gettito fu di 11,5 miliardi di Lire corrispondenti a 5,9 miliardi di€ odierni
- \* dopo 5 mesi , attraverso il decreto legge 504/1992 del 30 Dicembre 1992 l'imposta venne trasformata in I.C.I e diventò una imposta Comunale stabile; le aliquote potevano variare dal 3 al 7,6 per mille, lasciando la decisione ai Comuni di arrivare fino al 9 per mille collegabile a particolari tipologie come aree fabbricabili, appartamenti sfitti da oltre 3 anni.
- \* questa imposta è rimasta in vigore fino al 2008
- \* nella legge finanziaria del 2008(L.244/2007), il Governo Prodi introdusse una ulteriore detrazione pari all'1,33% della base imponibile fino ad un massimo di 200€ in meno, portando di fatto a 303€ medio le detrazioni sulla prima casa.
- \* con tale provvedimento si sarebbe azzerata l' I.C.I.. per il 40% delle famiglie e si alleggeriva in generale l'imposta. L'Ici sarebbe costata mediamente 38€ con

punte di 208€ a Roma e 193€ a Milano ed avrebbe causato ai Comuni una perdita di circa un miliardo di€.

- \* nell'ultimo anno in vigore per l'I.C.I si pagavano 136€ medie con punte di 408€ a Roma e 393€ a Milano; vennero incassati 11 miliardi di €
- \* i correttivi stabiliti dal Governo Prodi non entrarono in funzione perché nel 2008 il subentrato Governo Berlusconi ,con legge 26/2008 eliminò l'I.C.I. per la prima casa ad esclusione delle abitazioni di lusso corrispondenti a 168.000 case ovvero lo 0,5% del patrimonio immobiliare Italiano.
- \* si tornò a parlare di I.C.I. sempre con il Governo Berlusconi( dgls 23 marzo 2011)che decise la reintroduzione della tassa con l'istituzione dell'I.M.U., Imposta Municipale Unica che modificava, accorpandole ,ICI e IRPEF sulla casa a partire dal 2014.
- \* l'aliquota ordinaria dell'I.M.U. era del 7,6 per mille lasciando ai Comuni la facoltà di aumentare/diminuire l'aliquota ordinaria fino ad un massimo del 3 per mille
- \* nel 2012 subentra a Berlusconi il Governo Monti, allora chiamato da molti come Governo della Provvidenza, trasformatosi rapidamente nel Governo della Previdenza. che nel decreto cosiddetto Salva-Italia anticipa la decisione al 2012 anziché il 2014 stabilendo anche che la tassa si doveva pagare sia sull'abitazione principale che sulle altre eventuali.
- \* Introduce la base di calcolo al 4 per mille con detrazione di 200€ a cui aggiungere 50€ per ogni figlio e l'aliquota per la seconda casa diventa del 7,6 per mille
- \* Per quanto riguarda la prima casa, nel 2013 l'85% dei contribuenti ha pagato mediamente circa 400€

Fatte queste, ahimè un po' lunghe, ma indispensabili precisazioni, proviamo ora ad eseguire una descrizione sintetica di quanto avviene nei principali Paesi Europei sul medesimo tema.

- in Spagna si paga l'Ibi, imposta sobre bienes inmuebles, varia dallo 0.4% all'1,1% sul valore catastale( più o meno uguale al valore dell'immobile rappresentante l'imponibile IMU). Paga il proprietario della casa; il gettito derivante è di quasi 11 miliardi€ , pari allo 1.02% del P.I.L



- in Gran Bretagna è in vigore la council tax ; nel 2012/2013 in media 1. 201 sterline, circa 1.400€, oltre a ciò c'è una tassa sugli immobili delle imprese. In entrambi i casi paga chi occupa l'immobile, non chi lo possiede. L'incasso è di oltre 59 miliardi di€ ovvero il 3,38% del P.I.L.
- in Germania si chiama Grundsteuer , è a carico del proprietario ; corrisponde nei vecchi lander da 0,26% a 0,35% del valore catastale mentre in quelli nuovi varia dallo 0,5% all'1%. Ne derivano 11.680 miliardi di€ pari allo 0,45% del P.I.L.
- in Francia esiste la taxd'abitation ed è pari al 23.83% della rendita catastale; viene pagata dall'occupante se è diverso dal proprietario. Altrimenti il proprietario paga la tax ciere pari al 34,96%: aliquote molto alte ma sulla rendita( che non si rivaluta) non sull'immobile. Ciò porta all'erario oltre 58 miliardi di€ pari al 2,91% del P.I.L.

Tino Fumagalli

Nota Bene Allegata Comparazione + 2 tabelle

<b>Riepilogo comparativo tassazione casa dei nei principali paese europei</b>							
<b>Paese</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Quota %</b>	<b>Riferimenti</b>	<b>Chi paga</b>	<b>Gettito totale</b>	<b>% PIL</b>	<b>Note</b>
<i>Spagna</i>	IBI(Imposta Sobre Biem Inmuebles)	da 0,4 a 1,1	Valore catastale	Proprietario	€ 11 miliardi	1,02	
<i>Francia</i>	Tax d' Abitation	23,83	Rendita catastale	Occupante se non proprietario	€ 58 miliardi	2,91	
	Tax Ciere	34,86		Proprietario			
<i>G.B.</i>	Council Tax	€ 1.400	Valore catastale	Paga chi occupa,	€ 59 miliardi	3,38	
				non chi possiede			
<i>Germania</i>	Grundsteuer	0,26 a 0,35 (vecchi lander)	Valore catastale	Proprietario	€ 11,680 miliardi	0,45	
		0,5-1 (nuovi lander)					
<i>Italia</i>	IMU (Imposta municipale Unica)		Valore catastale	Proprietario	€ 26 miliardi circa	1,50	

Figura 4.2 Prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare in percentuale del PIL nei principali Paesi europei - Anni 2000, 2010 e 2012

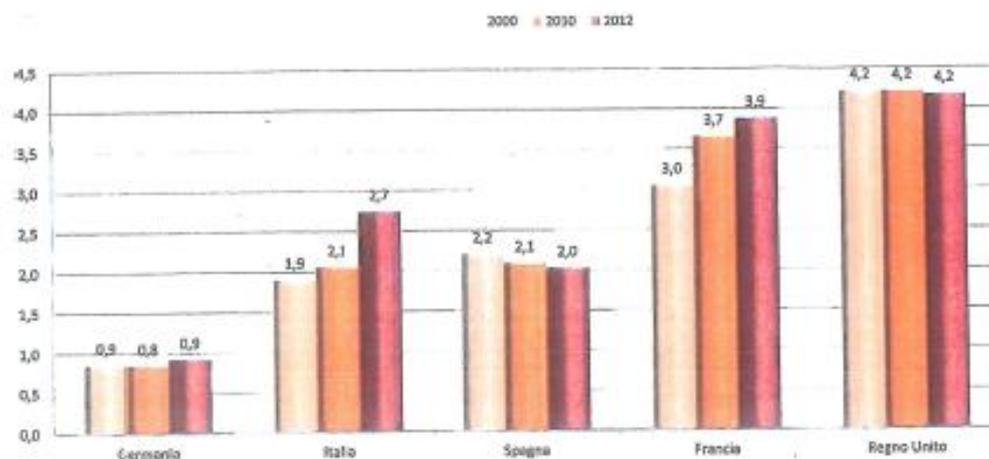


Figura 4.3 Prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare in percentuale delle entrate totali nei principali Paesi europei - Anni 2000, 2010 e 2012

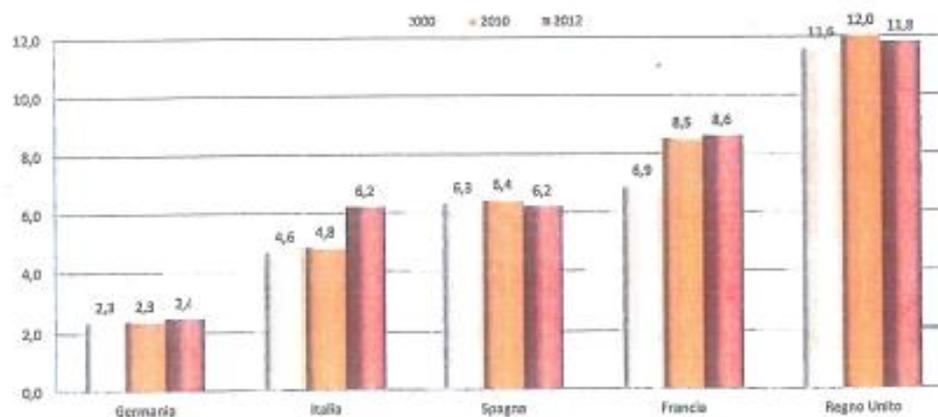
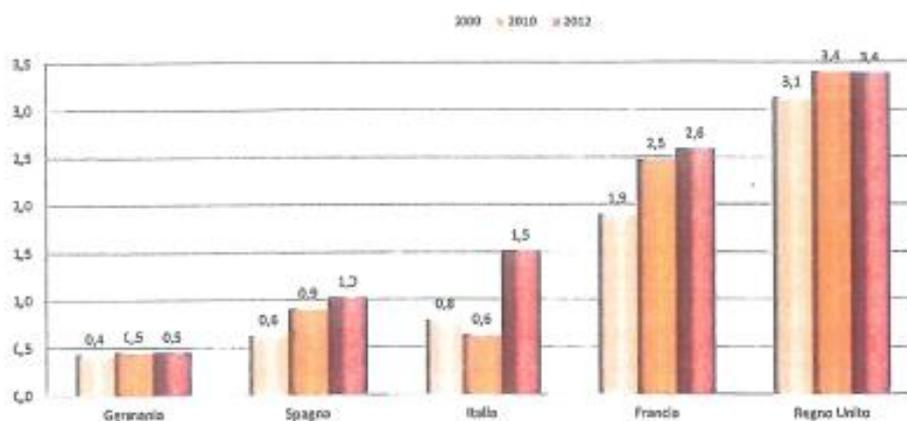
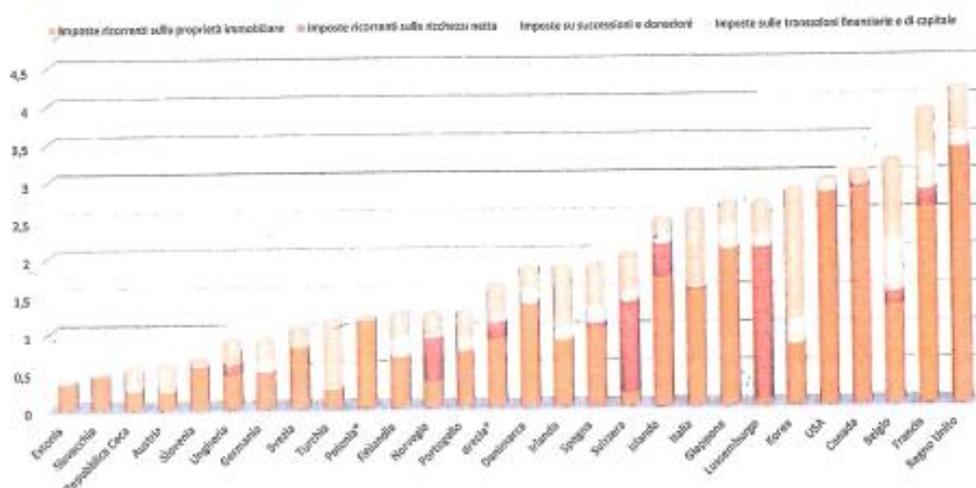


Figura 4.4 Prelievo sulla proprietà immobiliare in percentuale del PIL - Anni 2000, 2010 e 2012



Fonte: OCSE, Revenue Statistics 2013

Figura 4.1 Prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare in percentuale del PIL nei Paesi OCSE - Anno 2012

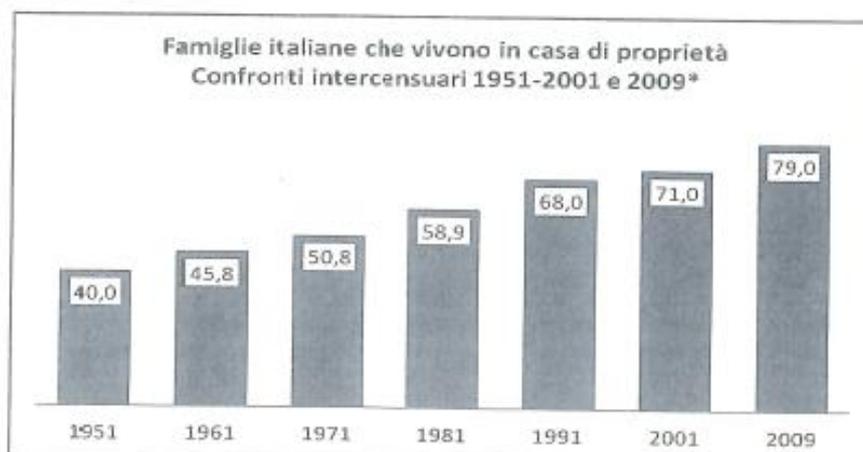


Fonte: OCSE, Revenue Statistics 2013 (\*i dati si riferiscono al 2011)

**Tabella 1** - Abitazioni per titolo di godimento  
Anno 2007 - % sul totale delle famiglie residenti

Paese	% proprietari	% affittuari a prezzi di mercato	% affittuari a prezzi agevolati	% residenti in immobili concessi a titolo gratuito
EU27	64	21	8	7
Spagna	82	8	3	7
Norvegia	77	15	5	3
Irlanda	78	9	12	1
Grecia	73	20	1	6
Portogallo	72	11	8	9
<b>Italia</b>	<b>72</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>10</b>
Regno Unito	72	8	19	1
Belgio	67	23	8	2
Francia	58	22	16	4
Danimarca	58	42	0	0
Austria	52	33	8	7
Germania	45	46	6	3
Swizzera	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Fonte: EURES - Elaborazioni su dati Eurostat, *An Extensive Range of Statistics on Consumers*



\* Fonte: Agenzia delle Entrate