

# **CAMERA DEI DEPUTATI**

## **Commissione Bilancio**

**Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici**

**Audizione della Confedilizia – Documento depositato**

*Roma, 9 dicembre 2011*

---



## Gli effetti dell'Imu "sperimentale"

Secondo quanto riportato dalla Relazione tecnica di accompagnamento al decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, l'introduzione della versione "sperimentale" dell'imposta municipale propria produrrà – in caso di applicazione delle aliquote base previste dal decreto (7,6 per mille per la generalità degli immobili e 4 per mille per gli immobili adibiti ad abitazione principale) i seguenti effetti differenziali in termini di gettito:

<b>IMU sperimentale</b>	<b>21,8</b>
<b>ICI a normativa vigente</b>	<b>-9,2</b>
<b>IRPEF ed addizionali su redditi fondiari relativi a immobili non locati</b>	<b>-1,6</b>
<b>Variazione</b>	<b>+ 11</b>
<i>- di cui riserva allo Stato</i>	<i>+ 9</i>
<i>- di cui maggiori entrate a favore dei Comuni</i>	<i>+ 2</i>

in miliardi di euro

In sostanza, l'anticipazione al 2012, nella sua versione "sperimentale", dell'Imu porterà – come minimo – ad un maggior gettito pari a 11 miliardi di euro.

Tale cifra rappresenta circa il 65% delle nuove entrate previste dalla manovra approvata con il decreto-legge n. 201, che sono state valutate in circa 17 miliardi.

Essa, tuttavia, è all'evidenza stimata per difetto, posto che lo stesso decreto attribuisce ai Comuni la facoltà di variare in aumento (oltre che in diminuzione) sia l'aliquota ordinaria sia quella relativa all'abitazione principale, portando la prima sino al 10,6 per mille e la seconda sino al 6 per mille. Con la conseguenza che, considerando – in via del tutto prudentiale – un aumento di un punto percentuale di entrambe le aliquote base, il maggior gettito prodotto dalla nuova Imu risulterebbe pari ad almeno 15 miliardi di euro: ciò che rappresenta quasi il 90% del totale delle maggiori entrate previste dalla manovra.



Che corrisponda ad una stima del tutto prudentiale l'ipotesi di un innalzamento medio di un punto percentuale delle due aliquote base fissate dal decreto-legge n. 201, risulta evidente per lo meno da tre ordini di considerazioni.

- A) L'esperienza maturata in quasi un ventennio di applicazione dell'Ici (la cui disciplina prevede la possibilità per i Comuni di stabilire le aliquote fra un minimo del 4 per mille e un massimo del 7 per mille, salvo specifiche fattispecie) dimostra che i Comuni che hanno mantenuto l'aliquota al livello minimo fissato dalla legge costituiscono una minoranza non significativa. Basti pensare che – secondo i dati dell'Ifel (l'Istituto per la finanza e l'economia locale dell'Anci) – l'aliquota Ici ordinaria media era pari nel 2008 al 6,49 per mille (poco meno del massimo, dunque), mentre l'aliquota media per l'abitazione principale era pari, nel medesimo anno, al 5,04 per mille.
- B) La naturale tendenza degli enti impositori ad innalzare le aliquote di imposta ben al di là del livello minimo loro consentito sarà verosimilmente accentuata – e in ogni caso giustificata – dalla riduzione dei trasferimenti ai Comuni operata dalla manovra.
- C) Ulteriore incentivo all'aumento delle aliquote da parte dei Comuni è rappresentato dalla circostanza che il gettito dell'Imu “sperimentale” non è destinato – come invece previsto a regime – interamente alle amministrazioni locali. E' infatti riservata allo Stato la quota di gettito pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili – ad eccezione delle abitazioni principali e dei fabbricati rurali ad uso strumentale – l'aliquota base del 7,6 per mille. Mentre i Comuni incasseranno – oltre alla restante metà del gettito di cui sopra – anche il gettito derivante dall'applicazione, sugli immobili diversi dalla “prima casa” e dai fabbricati rurali ad uso strumentale, di aliquote superiori a quella fissata dal decreto.



I dati sopra illustrati dimostrano con tutta evidenza che l'aggravio sul settore immobiliare determinato dalla manovra è assai forte, con prevedibili seri effetti depressivi sul mercato.

I nuovi moltiplicatori previsti per la determinazione della base imponibile dell'Imu (160 per i fabbricati del gruppo catastale A, esclusi gli A/10, e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7: vale a dire, in particolare, abitazioni, magazzini e autorimesse; 140 per i fabbricati delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5: vale a dire, in particolare, laboratori e impianti sportivi; 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10, vale a dire uffici e studi privati; 60 per i fabbricati del gruppo catastale D: vale a dire, in particolare, opifici, alberghi e istituti di credito; 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1: vale a dire negozi e botteghe) portano ad un aggravio di imposta, rispetto all'attuale Ici, nella gran parte dei casi del 60% e come minimo, dato che – come detto – è riconosciuta ai Comuni la possibilità di aumentare (o di diminuire) l'aliquota base generale (che è dello 0,76%, cioè del 7,6 per mille) sino a 0,3 punti percentuali (fino, quindi, al 10,6 per mille) e la specifica aliquota prevista per le abitazioni principali (che è dello 0,4%, cioè del 4 per mille) sino a 0,2 punti percentuali (fino, quindi, al 6 per mille).

L'aumento dell'imposizione fiscale del 60% per la gran parte degli immobili è – pur in una situazione di emergenza ed in un periodo di sacrifici – insostenibile perché totalmente disancorato dal reddito dei cespiti colpiti (per cui, in molti casi, l'Imu potrà essere corrisposta solo con mezzi provenienti da altre fonti – là ove queste fonti ci siano –, con violazione del civile principio per cui l'imposta trova il proprio limite nella capacità di reddito del patrimonio). Una insostenibilità che diventa ancor più grave nelle città nelle quali le rendite catastali sono già state adeguate ai dati di mercato attraverso l'azione di riclassamento operata dall'Agenzia del territorio su impulso dei Comuni.



## Un'ipoteca sul mercato delle locazioni

La manovra pone poi, in particolare, una grave ipoteca sul mercato delle locazioni, avendo eliminato la riduzione a metà dell'aliquota ordinaria dell'Imu per gli immobili locati prevista nel provvedimento sul federalismo (d.lgs. n. 23/2011) e prevedendo ora per gli stessi l'applicazione dell'aliquota ordinaria del 7,6 per mille, salva solo la facoltà dei Comuni di ridurre tale aliquota fino al 4 per mille (e ferma la possibilità di aumentare la stessa fino al 10,6 per mille).

L'Imu – che si somma in questo caso all'imposizione erariale reddituale – risulta notevolmente aggravata rispetto al regime Ici, in ogni fattispecie e in modo particolare proprio per i contratti a canone calmierato dagli Accordi tra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

Se si ipotizza il caso di un immobile abitativo locato con un contratto a canone libero, attualmente soggetto ad un'aliquota Ici del 6,5 per mille, l'applicazione della nuova Imu nella misura base del 7,6 per mille comporterà un aggravio di imposta per il locatore – considerato l'aumento del 60% della base imponibile – pari all'87%; se poi il Comune interessato porterà l'aliquota al livello massimo consentito (10,6 per mille), l'aumento di imposta sarà pari al 163%. 161

Se si ipotizza, invece, il caso di un immobile abitativo locato con un contratto a canone calmierato, attualmente soggetto ad un'aliquota Ici del 4 per mille, l'applicazione della nuova Imu nella misura base del 7,6 per mille comporterà un aggravio di imposta per il locatore – considerato l'aumento del 60% della base imponibile – pari al 204%; se poi il Comune interessato porterà l'aliquota al livello massimo consentito (10,6 per mille), l'aumento di imposta sarà pari al 324%. E l'aumento raggiungerà naturalmente livelli ancora più elevati nei casi in cui l'aliquota Ici attualmente prevista sia inferiore al 4 per mille.



## IMMOBILE LOCATO A CANONE LIBERO

### Regime Ici

Valore catastale (base imponibile)	100.000 euro
Aliquota Ici	6,5 per mille
Imposta dovuta	650 euro

### Regime Imu – Aliquota 7,6 per mille

Valore catastale (base imponibile)	160.000 euro
Aliquota Imu	7,6 per mille
Imposta dovuta	1.216 euro
Aumento di imposta	+ 87%

### Regime Imu – Aliquota 10,6 per mille

Valore catastale (base imponibile)	160.000 euro
Aliquota Imu	10,6 per mille
Imposta dovuta	1.696 euro
Aumento di imposta	+ 161%



## IMMOBILE LOCATO A CANONE CALMIERATO

### Regime Ici

Valore catastale (base imponibile)	100.000 euro
Aliquota Ici	4 per mille
Imposta dovuta	400 euro

### Regime Imu – Aliquota 7,6 per mille

Valore catastale (base imponibile)	160.000 euro
Aliquota Imu	7,6 per mille
Imposta dovuta	1.216 euro
Aumento di imposta	+ 204%

### Regime Imu – Aliquota 10,6 per mille

Valore catastale (base imponibile)	160.000 euro
Aliquota Imu	10,6 per mille
Imposta dovuta	1.696 euro
Aumento di imposta	+ 324%

Aumenti così pesanti – che intervengono, addirittura, in corso di contratto – non trovano giustificazione neppure nelle esigenze dei conti pubblici (gli immobili locati sono poco più del 9% del complesso degli immobili nell'intera Italia) e creeranno di certo gravi tensioni, ed anche contenziosi, per la revisione dei canoni, in un settore già colpito come non mai dal fenomeno della morosità. Esaltano, ancora di più, l'iniquità (totalmente ingiustificata) di importanti forme di agevolazione fiscale a favore dei fondi immobiliari (in gran parte di banche) e delle Siiq.

L'aggravio stimolerà inoltre la proposizione di eccezioni di costituzionalità della normativa basate sia sull'Imu in sé (riproponendosi in gran parte le stesse eccezioni



– a cominciare dall'indeducibilità – a suo tempo sottoposte alla Corte costituzionale, ma per la gran parte mai decise nel merito) sia sulle circostanze che gli aumenti dei moltiplicatori agiscono su rendite che rappresentano, di fatto, solo il valore degli immobili e che tali rendite – proprio per l'effetto surrettiziamente espropriativo che possono comportare – furono più di 15 anni fa tenute “provvisoriamente” in vita dalla Corte costituzionale solo perché varate con una legge che prevedeva che le stesse sarebbero state a breve superate con una revisione degli estimi e, così, specialmente riferite al mercato delle locazioni (e quindi alla redditività degli immobili e non ai valori).

**Alla luce delle considerazioni sopra sviluppate, la Confedilizia chiede il ripristino della norma originaria contenuta nel decreto legislativo n. 23/2011 relativa all'Imu, e cioè della previsione, per gli immobili locati, del dimezzamento per legge dell'aliquota ordinaria.**

#### Proposta di emendamento A)

*All'articolo 13, comma 6, dopo il comma 6 è aggiunto il seguente comma:  
«6-bis. Nel caso in cui l'immobile sia locato, l'aliquota di cui al comma 6 è ridotta alla metà». Consequentemente, al comma 9 sono soppresse le parole: «,ovvero nel caso di immobili locati».*

In via del tutto residuale, si chiede che tale dimezzamento sia mantenuto almeno per i contratti a canone calmierato.

#### Proposta di emendamento B)

*All'articolo 13, comma 7, il primo periodo è sostituito dal seguente: «L'aliquota è ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze nonché per gli immobili locati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431». Consequentemente, al comma 9, le parole: «,ovvero nel caso di immobili locati» sono sostituite dalle seguenti: «, ovvero nel caso di immobili locati, salvo quanto previsto al comma 7».*





## **Calcolo del costo per Stato e Comuni degli emendamenti sopra proposti**

### *Proposta di emendamento A)*

In caso di approvazione della proposta di emendamento A), il minore gettito ammonterebbe a circa 900 milioni di euro (di cui 450 milioni di spettanza dello Stato e 450 milioni di spettanza dei Comuni), considerando che – come anticipato – gli immobili locati costituiscono (secondo dati Ministero dell'economia e finanze-Agenzia del territorio) il 9,6% del totale degli immobili.

### *Proposta di emendamento B)*

In caso di approvazione della proposta di emendamento B), il minore gettito ammonterebbe a circa 324 milioni di euro (di cui 162 milioni di spettanza dello Stato e 162 milioni di spettanza dei Comuni). Secondo dati Nomisma, infatti, “in Italia il 36% degli affitti sono a canone concordato”; applicando tale percentuale al dato di cui sopra, si giunge alla cifra indicata.

