

Si tramette di seguito relazione della dott.ssa Maria Rosaria Monsellato del Centro Studi Nazionale APPC - Area fiscale, presentata al convegno del Centro studi nazionale APPC, tenutosi in Bologna il 14.05.2016.

LA FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA

Con la crisi finanziaria del 2008 si è assistito ad un'esponentiale crescita del debito pubblico e della disoccupazione. Per cercare di risolvere tali problematiche e stimolare la ripresa economica, si è cercato di individuare forme impositive compatibili con il consolidamento fiscale e che avessero un minor impatto sulla crescita, fermo restando il gettito in entrata.

Sono state così analizzate le fonti delle entrate fiscali, al fine di individuare quelle che avessero una maggiore influenza sulla crescita economica. Si è così pervenuti ad una suddivisione tra imposte distorsive e meno distorsive, rilevando al contempo come quelle sul patrimonio risultassero maggiormente favorevoli. Dal quadro così delineato si è posto in essere uno spostamento della tassazione dai fattori produttivi al patrimonio immobiliare, anche in virtù del fatto che la base imponibile risulti essere più ampia, relativamente stabile e le aliquote più ridotte rispetto a quelle applicate sul reddito.

Per disegnare un sistema di tassazione basato sul patrimonio immobiliare è necessario comprendere in quale veste viene valutata l'abitazione, vale a dire se rappresenta un bene di consumo o di investimento. Questo perché, in funzione della visione adottata ne viene definita l'imposizione.

Nel nostro Paese si è scelto di considerare la seconda opzione e, pertanto, si è scelto di tassarlo come un reddito da capitale, applicando una tassazione duale: proporzionale per il patrimonio immobiliare e progressiva per il i redditi da lavoro.

È necessario, poi, che le rendite catastali siano adeguate ai valori di mercato, poichè il non allineamento genera distorsioni, anche quando i valori della proprietà sono adeguati all'inflazione. Proprio per questo motivo è stata avviata la riforma del catasto che ha come fine ultimo la ridefinizione delle rendite.

Quanto sopra esposto è la risposta alle indicazioni fornite dalla Commissione Europea, la quale ha, altresì, raccomandato di ridurre le deduzioni ovvero i crediti di imposta per i mutui ipotecari, in quanto i regimi agevolativi creano distorsioni e riducono l'efficienza complessiva del sistema. Avere un sistema impositivo particolarmente vantaggioso ovvero del tutto assente potrebbe indurre un investimento in abitazioni superiore a quello ottimale, distraendo di fatto le risorse da investimenti in capitale produttivo.

Occorre precisare che sebbene la CE abbia consigliato vivamente di ridurre le agevolazioni sull'acquisto degli immobili, nel nostro Paese la scelta di consentire la detrazione degli

interessi passivi e, quindi, di incentivare l'acquisto della prima casa, potrebbe essere dettata dall'obiettivo di maggiore stabilità sociale e creazione di ricchezza.

Stante quanto sopra esposto, di fatto, a partire dal 2012 si è assistito ad un progressivo aumento della tassazione immobiliare, gravata da ben cinque categorie di imposte:

- imposte reddituali, il cui presupposto è il reddito prodotto dalla proprietà o dal possesso del bene;
- imposte di natura patrimoniale, il cui presupposto è la proprietà o il possesso del bene;
- imposte sui servizi pubblici resi ai proprietari di immobili;
- imposte sul trasferimento degli immobili a titolo gratuito;
- imposte sulle locazioni.

Nel contempo si osserva come contestualmente si sia assistito ad un sistema di incentivi basati su agevolazioni fiscali per opere di ristrutturazione e risparmio energetico, implementate da parte dei proprietari. Sebbene queste non incidano in maniera significativa sul reddito disponibile delle famiglie (le detrazioni incidono maggiormente sui redditi bassi, essendo in misura fissa, benché sia da far presente che l'ammontare della somma da portare in detrazione risulti essere inferiore, proprio perché minore potrà essere l'esborso), di fatto rappresenteranno uno dei parametri in virtù dei quali si rivaluteranno le rendite catastali.

Da quanto detto emerge un quadro abbastanza chiaro che mira a disincentivare l'acquisto di immobili, soprattutto seconde case, e che sono agevolati i redditi alti e la grande proprietà a discapito dei redditi bassi e della piccola proprietà.

Dott. Maria Rosaria Monsellato
Centro Studi Nazionale Appc
Area fiscale