

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
19	Edilizia e immobiliare	13/12/2015	TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI: CINQUE MOTIVI PER RIVEDERLA (E.De mita)	2
Testata: CORRIERE DELLA SERA				
30	Edilizia e immobiliare	13/12/2015	IMMOBILI, IL PRELIEVO E' CRESCIUTO DI 14 MILIARDI (G.Pagliuca)	3
Testata: LA REPUBBLICA - EDIZIONE MILANO				
3	Cronache Ance	13/12/2015	Int. a C.De albertis: "OTTIMO MANAGER MA ALLE URNE LA PARTITA E' APERTA" (A.Montanari)	4

FISCO E COSTITUZIONE

Tassazione sugli immobili: cinque motivi per rivederla

di **Enrico De Mita**

La proposta del governo di togliere l'imposta sulla prima casa a tutti, indipendentemente dalle dimensioni e dal valore, è una proposta discutibile, ma non mi sembra che sia incostituzionale. Sicché l'appello alla Costituzione fatto dai critici della proposta mi sembra esagerato. Politicamente il richiamo alla Costituzione è un'arma delicata che va saputa maneggiare. L'imposta sulla casa è una imposta reale e quindi, secondo una tradizione giuridica consolidata, sconta l'imposta proporzionale. Soltanto nel dopo guerra (1947) ci fu imposta straordinaria progressiva sul patrimonio. Ma era una imposta limitata nel tempo e colpiva l'interpatrimonio. Dalle imposte fondiari, all'Ior e alle imposte reali, le case sono tassate con aliquote proporzionali.

La tassazione sugli immobili non conosce una base teorica chiara. Eppure si tratta di beni facilmente individuabili caratterizzati da una loro precisa destinazione (l'agricoltura e quel bisogno fondamentale dell'uomo e della famiglia che è la casa) e dall'essere per la collocazione nel territorio oggetto naturale di tassazione locale. Il che esigerebbe che l'ente locale dovrebbe concorrere con maggiori poteri alla disciplina di essa (prima casa compresa). Dulcis in fundo il sistema catastale la cui riforma prevista dalla legge delega è stata rinviata sine die. La scelta del governo si limita a cancellare l'imposta sulla prima casa al di fuori di

ogni criterio solo allo scopo di ottenere maggiori consensi elettorali.

Una proposta diseducativa, più strumento di propaganda che scelta di razionalità impositiva, senza riferimento ai criteri di tale imposizione e al rapporto con le altre imposte che colpiscono gli immobili. La rispondenza di un determinato sistema ai principi costituzionali non è un fatto che possa essere giudicato in base ad

COSTITUZIONALITÀ CERTA

La cancellazione dell'Imu, pur essendo discutibile non è incostituzionale. Da individuare meglio la base teorica del tributo

una agevolazione. Questa neutralizza la tassazione nella sua entità, diventa quindi discutibile che introducendo una agevolazione si introduca contemporaneamente una imposizione progressiva sul patrimonio, come si è proposto da alcuni. La progressività secondo la Corte Costituzionale si riferisce all'intero sistema tributario e non alle singole imposte. «Il principio di progressività incide sul complesso del sistema fiscale e non su ciascuno dei tributi; in modo che non vieta una singola imposizione ispirata a principi diversi da quello della progressività» (30/1964). E il giudizio sul sistema è un giudizio politico che sfugge ad ogni precisazione. Solo per le imposte personali sul reddito la

progressività è la regola consolidata, come avviene del resto negli altri paesi. Il resto appartiene alla discrezionalità del governante.

Una imposta progressiva sul patrimonio richiederebbe comunque una revisione della tassazione sui redditi. In un libro bianco sulla tassazione degli immobili vi sono delle indicazioni che potrebbero fornire la base di proposte che dovrebbero essere condivise da tutti: 1) migliorare la distribuzione del carico fiscale dal punto di vista dell'equità, cioè del trattamento fiscale di contribuenti che si trovino in condizioni simili; 2) favorire la mobilità della proprietà immobiliare per una sua più razionale utilizzazione; 3) agevolare l'acquisizione della proprietà della casa, concedendo una sostanziale detassazione della prima casa di proprietà utilizzata come residenza abituale; 4) contenere l'artificiosa dinamica dei prezzi delle abitazioni prodotta dall'effetto di ritenzione (o di immobilizzazione) e rilanciare l'attività edilizia; 5) offrire un ruolo più attivo degli enti locali restituendo loro forme di autonomia tributaria. Sono cose proprie di un governo che si proponga un programma e non si limita ad interventi sporadici. L'esenzione da sola non vuol dire niente se non accompagnata da altre misure. Su questo terreno l'opposizione dovrebbe inserire le proprie critiche e le proprie proposte. Altrimenti la prima casa diventa solo un pretesto per una lotta politica impropria, sia da parte del governo che delle opposizioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Immobili, il prelievo è cresciuto di 14 miliardi

I conti di Confartigianato: per le piccole imprese un onere medio di 3.357 euro

Mercoledì prossimo scade i termini per pagare senza sanzioni il saldo di Imu e Tasi. In 4 anni il prelievo è salito di 14,8 miliardi (+71,2%). Per chi risiede in un alloggio non di lusso e di proprietà sarà l'ultimo appuntamento con l'imposizione patrimoniale sulla casa: dal prossimo anno infatti la Tasi non sarà più applicabile mentre l'Imu in caso di abitazione principale non di lusso è stata già abrogata a far tempo dal 2014. Se si guarda ai numeri si scopre che il prelievo sopportato dai proprietari di immobili strumentali, finalizzati cioè allo svolgimento di un'at-

tività di impresa, è di 3,3 miliardi. Ogni imprenditore, rileva uno studio di Confartigianato, paga una media di 3.357 euro all'anno, di cui 3.158 per Imu e 199 per la Tasi. Ma la spesa non si ferma qui: l'Imu è infatti deducibile dalle imposte sui profitti solo per il 20% ed è del tutto indeducibile dall'Irap. Questo comporta, sempre restando alle cifre medie considerate dallo studio, un ulteriore esborso fiscale di 916 euro (pari al 27,3% delle imposte) imputato su somme che in realtà incamerano Erario e Comuni e non l'imprenditore.

Confartigianato calcola an-

che le aliquote di Imu e Tasi applicate nelle regioni e nella città capoluogo. Il prelievo medio in Italia dei due tributi sommati è del 9,97 per mille, con un'oscillazione dal 10,34 per mille dell'Umbria all'8,16 della Valle d'Aosta. Il capoluogo con l'aliquota complessiva più alta è Lucca, con il 10,57 per mille. Ricordiamo che il massimo teorico a cui le aliquote possono arrivare è l'11,4 per mille: l'Imu infatti non può superare il tetto del 10,6 per mille e se il Comune così decide può applicare a titolo di Tasi un prelievo di non oltre lo 0,8 per mille e solo se sulle

abitazioni principali non chiede più del 2,5 per mille: una serie dei regole che si possono definire cervelotiche solo se si ricorre a un eufemismo. Il presidente di Confartigianato Giorgio Merletti afferma: «Le aliquote sugli immobili produttivi sono analoghe a quelle applicate sulla seconda casa, con la differenza che stiamo parlando di beni di lavoro e non di lusso. Oltretutto gli imprenditori sono chiamati a pagare circa 1,4 miliardi di imposte occulte, per l'ineducibilità dei tributi».

Gino Pagliuca

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Scadenza

● Mercoledì 16 dicembre scade il termine per il versamento all'Erario della Tasi e dell'Imu sugli immobili

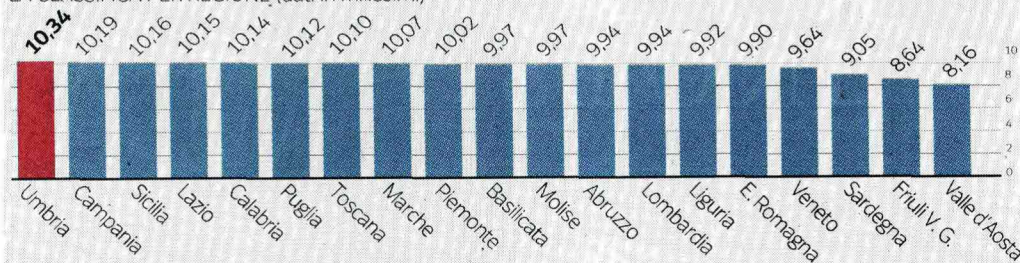


Merletti:
i capannoni
non
sono
beni
di lusso

Aziende e tasse sugli immobili

Le aliquote medie Imu + Tasi sugli immobili di impresa

LA CLASSIFICA PER REGIONE (dati in millesimi)



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Confartigianato su dati Istat e ITWorking

d'Arco



L'INTERVISTA/L'IMPRENDITORE CLAUDIO DE ALBERTIS

“Ottimo manager ma alle urne la partita è aperta”

ANDREA MONTANARI

CLAUDIO De Albertis, presidente dell'Associazione nazionale costruttori e della Triennale, nel centrosinistra fioccano i candidati sindaci, mentre nel centrodestra non si vede una soluzione. Non è paradossale?

«Che ci sia stata finora solo una serie di candidati o aspiranti tali, testimonia che c'è vitalità in questa città. Fare il sindaco non è un mestiere facile. Si vota il 14 giugno, non drammatizzerei. Il candidato del centrosinistra si conoscerà il 7 febbraio, non mi stupirei se entro gennaio arrivasse anche quello del centrodestra».

Si era fatto anche il suo nome.

«Mi piacerebbe moltissimo e sono onorato che me lo abbiano chiesto. Se fossimo in Inghilterra o in America avrei accettato. Ma siamo in Italia e, nonostante la legge lo consentirebbe, non so come sarebbe accettato in questo Paese il potenziale conflitto di interessi che avrei come sindaco rispetto alla mia attività edilizia, che peraltro ora è affidata ai miei figli».

Non è l'unico finora, viste le defezioni.

«È vero, Del Debbio si è chiamato fuori. Sallusti mi sembra non ne sia convinto: ama il suo mestiere. Non credo proprio che a Salvini interessi correre. Quello che comunque consiglierei al centrodestra è cercare prima di rimanere compatto. Questa partita di giocherà per una percentuale minima. L'elettore milanese è molto fluido».

Con Sala candidato per il centrosinistra, molti moderati potrebbero schierarsi con lui.

«Se il centrodestra sceglie un bel nome alla Del Debbio, per me la partita è assolutamente aperta. Guardi che la scorsa volta anche nella mia famiglia ci fu chi votò per Pisapia e non per la Moratti. Il centrodestra dovrebbe cercare un nome in grado di accattivarsi il mondo riformista. Ci vuole qualcuno che comunichi entusiasmo, speranza e fattibilità. La gente è stufa delle promesse».

Sala non le piace?

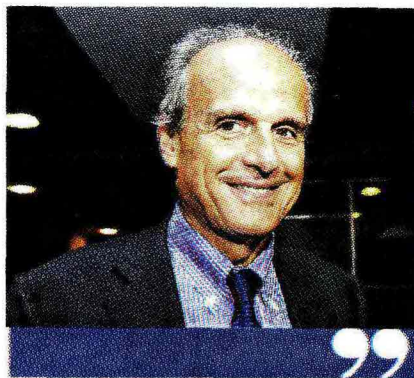
«È un ottimo manager, ha dimostrato di poter raggiungere un obiettivo molto difficile con Expo. Capisco che il suo nome divida la sinistra. Il centrodestra dovrebbe scegliere un altro da contrapporre a quel modello di città. Così i milanesi potrebbero scegliere. Sala e Del Debbio, per esempio, sono certo presenterebbero due progetti diversi».

Chi preferisce nel centrosinistra?

«Stimo Emanuele Fiano, anche Francesca Balzani a Genova ha

fatto bene. Se Sala vincessero le primarie e se il centrodestra scegliesse il nome giusto potrebbero esserci delle sorprese. Soprattutto se molti milanesi tornassero a votare. Ora il centrosinistra ha un certo vantaggio, ma da qui a giugno il centrodestra con una scelta azzeccata se la può giocare».

ORIPRODUZIONE RISERVATA



Se la destra andrà su un nome alla Del Debbio che parli ai riformisti se la può giocare. Sono in ritardo? C'è tempo

Io non posso accettare. Il mio unico consiglio è restare uniti: la vittoria si deciderà su una percentuale minima

CLAUDIO DE ALBERTIS

Presidente Associazione nazionale costruttori edili

