

Immobili

VERSO IL SALDO DEL 16 DICEMBRE

I rincari maggiori

Gli aumenti più alti per gli alloggi locati si registrano ad Aosta e Milano

Effetto combinato

La tassa sui servizi comunali si rivela un'addizionale all'imposta municipale

Sgravio in bilico

Il mix tra i due tributi condiziona anche l'importo deducibile dal reddito d'impresa

La simulazione

Sulle abitazioni principali in 71 città su 100 si pagherà di più rispetto al 2012

Le novità in arrivo

I piani del Governo fissano al 12 per mille il livello massimo raggiungibile nel 2015

IMU E TASI, PRELIEVO MEDIO OLTRE LA SOGLIA DEL 10 PER MILLE

Tassazione record nei capoluoghi sui fabbricati diversi dalla prima casa

**Cristiano Dell'Oste
Gianni Trovati**

«Vanno pagate con codici tributo diversi. Ma le differenze, tra Imu e Tasi, si fermano qui. Come una vera addizionale all'Imu, la tassa sui servizi comunali spinge oltre il 10 per mille l'aliquota media complessiva sui fabbricati diversi dalla prima casa nei Comuni capoluogo di provincia. E anche sull'abitazione principale - dove si paga soltanto la Tasi - il prelievo medio arriva al 2,6 per mille, più del doppio di quello standard fissato dalla legge (1 per mille).

I dati elaborati dal Caf Acli per Il Sole 24 Ore del Lunedì permettono di fare il punto, per la prima volta, sulle aliquote "definitive" decise dai Comuni, che dovranno essere usate per pagare il saldo del 16 dicembre. Il risultato è evidente: la pressione fiscale sul mattone aumenterà per il terzo anno di fila sugli immobili diversi dall'abitazione principale, arrivando quasi a triplicare gli importi rispetto all'Ici. E i grandi centri, anche se hanno tasse storicamente più care, sono comunque un campione "pesante", vi-

sto che nei capoluoghi di provincia vivono più di 17 milioni di italiani su 60.

Dai negozi ai capannoni

Su un negozio-tipo a Milano, ad esempio, il conto di Imu e Tasi arriverà a 1.069 euro per tutto il 2014, contro i 290 pagati nel 2011 (+269%). Mentre su una casa affittata a canone libero a Roma si arriverà a 2.012 euro rispetto ai 772 versati ai tempi dell'Ici (+161%). Ela Capitale non è neppure una delle città con gli aumenti maggiori, in virtù di una tassazione relativamente più alta già nel 2011.

«Al di là delle differenze territoriali, c'è un appiattimento delle aliquote verso il massimo che non lascia spazio per articolare davvero la tassazione: spesso le delibere contengono 15 aliquote, ma cambiano pochi decimali», osserva Paolo Conti, direttore del Caf Acli. «Anche tra i contribuenti che si rivolgono ai nostri uffici - aggiunge - c'è la diffusa percezione che la Tasi abbia comportato solo un cambio di denominazione, ma non di sostanza. Di fatto, l'unica vera distinzione riguarda la dedu-

cibilità dei due tributi dal reddito d'impresa, che è totale per la Tasi e limitata al 20% per l'Imu». Un elemento, quest'ultimo, che a volte produce effetti nascosti. Ad esempio, a Bergamo e Varese la somma delle aliquote Imu e Tasi sui fabbricati industriali è sempre il 10,6 per mille, ma nella prima città c'è solo l'Imu mentre nella seconda si arriva al totale contando l'imposta municipale (8,1 per mille) e la Tasi (2,5 per mille): il risultato è che, a parità di importo dovuto, le imprese varesine hanno una deduzione più alta di quelle bergamasche. Su un capannone con una rendita di 6.257 euro - la media nazionale - il maggior sconto dal reddito d'impresa è di oltre 800 euro.

L'abitazione principale

Sull'abitazione principale, i numeri definitivi confermano nella pratica i timori che fin dall'inizio erano emersi guardando alle regole. In 71 capoluoghi sui 100 presi in considerazione, il tributo sui servizi indivisibili si è rivelato più pesante rispetto all'Imu 2012. I calcoli, come det-

to, sono basati sulla rendita catastale media registrata in ogni città, e quindi indicano la tendenza complessiva registrata in ogni Comune. In centri come Asti o Vibo Valentia, Crotone, Caltanissetta ed Enna, dove le rendite sono generalmente basse, la casa-tipo non ha pagato l'Imu nel 2012 grazie alle detrazioni fisse, mentre oggi viene chiamata alla cassa dalla Tasi, ma sono ancor più frequenti le città in cui l'imposta municipale del 2012 aveva presentato il conto, ma il nuovo tributo è arrivato anche a raddoppiarlo o a moltiplicarlo da tre a sei volte.

Se poi si abbandonano i valori medi per entrare più nel dettaglio, emerge chiaro il paradosso che dal confronto con il 2012 escono penalizzate le abitazioni di valore fiscale più modesto, mentre quelle più "pregiate" secondo il Catasto ottengono sconti consistenti. A evitare la beffa a carico delle case medio-piccole, che sono la maggioranza, sono solo le città che, come Torino e Roma, hanno avuto l'accortezza di dosare bene le detrazioni, ed estenderle a tutti i contribuenti che ne

avevano bisogno per vedersi garantita davvero la promessa anti-rincari abbozzata dalle regole sulla Tasi.

Verso la «local tax»

L'esperimento condotto nel 2014 sul Fisco del mattone, insomma, non è riuscito, e di questo si deve tener conto mentre si profila la nuova «tassa unica» che il Governo ha intenzione di

inserire nella legge di stabilità nel suo passaggio al Senato. Sull'abitazione principale, secondo il progetto la nuova tassa reintrodurrà una detrazione standard (100 euro) che riporta

un po' di progressività nella pressione fiscale, ma permetterà di alzare l'aliquota fino al 5 per mille. Tetto massimo al 12 per mille sugli altri immobili, con un'impostazione che può dare spazio a nuovi rincari.

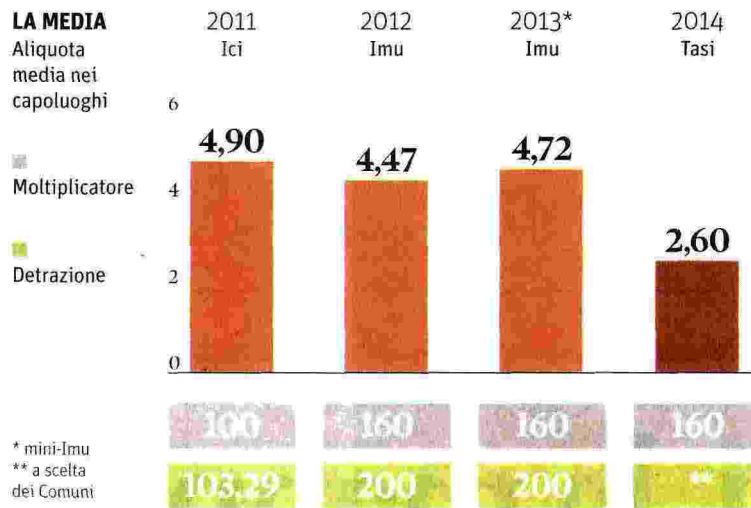
IN EDICOLA



LA GUIDA AL SALDO DI IMU E TASI

Una guida pratica al saldo Imu e Tasi 2014 del 16 dicembre: regole, agevolazioni ed esenzioni, percorsi di calcolo, esempi pratici, con uno speciale online. In edicola con Il Sole 24 Ore da giovedì 27 novembre a 9,90 euro oltre al prezzo del quotidiano

ABITAZIONE PRINCIPALE



* mini-Imu
** a scelta dei Comuni

NELLE CITTÀ

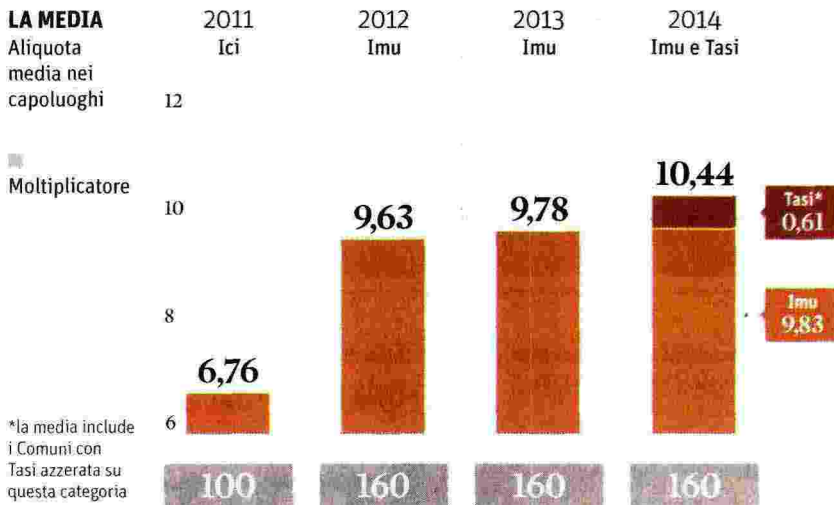
L'Imu 2012 su un'abitazione principale e la Tasi 2014. Il calcolo si basa sulla rendita media cittadina e una famiglia con due adulti e un figlio di 10 anni; reddito 35mila euro, Isee 28mila euro

Città	Imu 2012	Tasi 2014	Var. %	Città	Imu 2012	Tasi 2014	Var. %
Agrigento	164	172	5	Messina	30	131	336
Alessandria	262	213	-19	Milano	243	308	27
Ancona	284	320	13	Modena	289	271	-6
Aosta	175	106	-39	Napoli	248	229	-8
Arezzo	84	74	-12	Novara	173	212	22
Ascoli Piceno	27	173	532	Nuoro	78	86	11
Asti	0	35	-	Oristano	92	96	5
Avellino	230	218	-5	Padova	398	388	-3
Bari	283	440	55	Palermo	42	107	152
Belluno	120	185	55	Parma	271	272	0
Benevento	240	245	2	Pavia	175	280	60
Bergamo	152	261	72	Perugia	187	288	54
Biella	85	124	46	Pesaro	62	148	139
Bologna	291	341	17	Pescara	161	252	57
Brescia	146	173	18	Piacenza	152	156	2
Brindisi	111	35	-68	Pisa	260	265	2
Cagliari	314	218	-30	Pistoia	46	185	305
Caltanissetta	0	121	-	Pordenone	232	134	-42
Campobasso	196	223	14	Potenza	81	15	-81
Caserta	348	249	-28	Prato	203	373	84
Catania	230	238	3	Ragusa	13	0	-100
Catanzaro	35	57	64	Ravenna	189	190	1
Chieti	114	132	16	Reggio Calabria	24	172	602
Como	262	372	42	Reggio Emilia	172	184	7
Cosenza	45	84	87	Rieti	213	193	-9

Cosenza	45	84	87	Rieti	213	193	-9
Cremona	159	145	-9	Rimini	200	247	23
Crotone	0	51	-	Roma	633	411	-35
Cuneo	20	119	481	Rovigo	178	178	0
Enna	0	53	-	Salerno	313	265	-15
Ferrara	196	240	23	Sassari	95	173	81
Firenze	292	352	20	Savona	129	127	-1
Foggia	274	314	15	Siena	623	354	-43
Forlì	254	229	-10	Siracusa	95	198	108
Frosinone	91	213	135	Sondrio	29	119	314
Genova	394	360	-9	Taranto	128	119	-7
Gorizia	77	123	59	Teramo	131	273	108
Grosseto	142	223	57	Terni	172	167	-3
Imperia	37	187	406	Torino	497	398	-20
Isernia	89	209	136	Trapani	10	162	1.601
L'Aquila	44	159	260	Trento	106	39	-63
La Spezia	156	225	44	Treviso	150	0	-100
Latina	27	129	373	Trieste	176	305	73
Lecce	153	252	65	Udine	120	203	70
Lecco	226	271	20	Varese	211	213	1
Livorno	459	317	-31	Venezia	180	262	45
Lodi	99	161	63	Verbania	146	145	-1
Lucca	118	230	96	Vercelli	68	276	308
Macerata	73	122	67	Verona	245	259	6
Mantova	58	246	324	Vibo Valentia	0	146	-
Massa	165	271	64	Vicenza	135	120	-11
Matera	60	78	29	Viterbo	146	223	52

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore e Caf AcI su Statistiche catastali e delibere comunali

CASA AFFITTATA

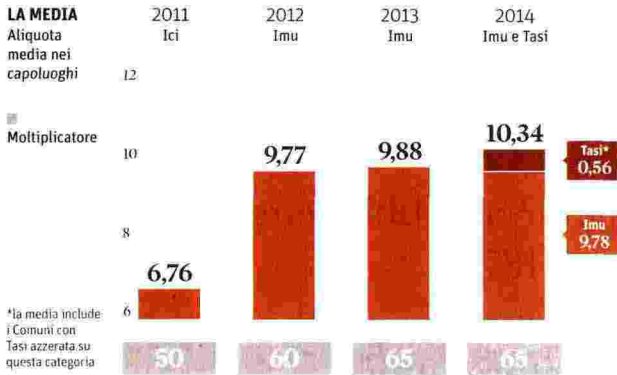


NELLE CITTÀ

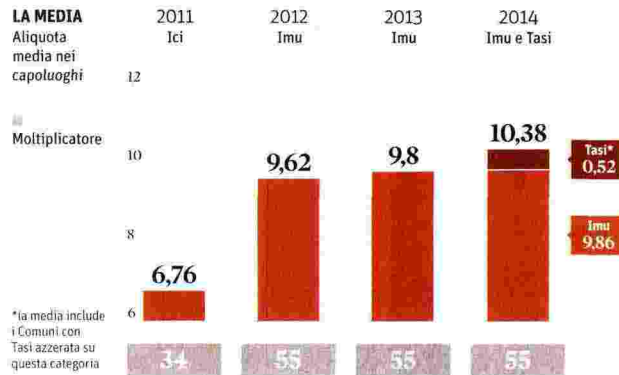
Il confronto tra l'Ici 2011 su una casa affittata a canone libero e l'importo dovuto nel 2014 per Imu e Tasi. Il calcolo si basa sulla rendita catastale media cittadina. Importi in euro

Città	Ici 2011	Imu + Tasi 2014	Var. %	Città	Ici 2011	Imu + Tasi 2014	Var. %
Agrigento	258	751	191	Messina	204	495	142
Alessandria	368	905	146	Milano	385	1.282	233
Ancona	425	1.029	142	Modena	454	1.099	142
Aosta	266	1.021	284	Napoli	436	1.056	142
Arezzo	349	851	144	Novara	370	897	142
Ascoli Piceno	303	791	161	Nuoro	378	742	97
Asti	254	615	142	Oristano	374	879	135
Avellino	381	916	140	Padova	709	1.686	138
Bari	583	1.412	142	Palermo	267	646	142
Belluno	323	709	119	Parma	380	920	142
Benevento	428	1.038	142	Pavia	372	901	142
Bergamo	439	1.065	142	Perugia	382	926	142
Biella	396	960	142	Pesaro	341	827	142
Bologna	591	1.432	142	Pescara	513	1.243	142
Brescia	402	1.129	181	Piacenza	367	888	142
Brindisi	394	1.027	161	Pisa	558	1.351	142
Cagliari	509	1.202	136	Pistoia	323	783	142
Caltanissetta	213	447	110	Pordenone	436	1.123	157
Campobasso	385	945	146	Potenza	290	755	161
Caserta	436	1.057	142	Prato	438	1.199	174
Catania	377	926	146	Ragusa	267	591	122
Catanzaro	208	503	142	Ravenna	362	895	147
Chieti	398	965	142	Reggio Calabria	240	727	203
Como	528	1.228	133	Reggio Emilia	370	896	142
Cosenza	323	781	142	Rieti	337	879	161
Cremona	358	818	129	Rimini	394	937	138
Crotone	224	584	161	Roma	772	2.012	161
Cuneo	275	683	149	Rovigo	312	755	142
Enna	231	603	161	Salerno	524	1.270	142
Ferrara	487	1.002	106	Sassari	324	820	153
Firenze	593	1.437	142	Savona	414	1.060	156
Foggia	416	1.009	142	Siena	695	1.778	156
Forlì	401	971	142	Siracusa	377	914	142
Frosinone	373	903	142	Sondrio	296	753	154
Genova	564	1.366	142	Taranto	414	1.002	142
Gorizia	358	622	74	Teramo	363	879	142
Grosseto	390	766	97	Terni	336	860	156
Imperia	291	760	161	Torino	487	1.377	183
Isernia	370	897	142	Trapani	243	688	183
L'Aquila	348	763	119	Trento	334	1.015	204
La Spezia	444	975	119	Treviso	437	1.119	156
Latina	303	735	142	Trieste	478	1.157	142
Lecce	346	1.108	220	Udine	346	795	129
Lecco	513	1.262	146	Varese	416	1.086	161
Livorno	554	1.216	119	Venezia	471	1.184	151
Lodi	354	915	158	Verbania	293	691	136
Lucca	316	882	179	Vercelli	313	886	183
Macerata	353	856	142	Verona	541	1.409	161
Mantova	449	1.089	142	Vibo Valentia	256	620	142
Massa	454	1.016	124	Vicenza	422	1.022	142
Matera	339	822	142	Viterbo	413	1.047	154

CAPANNONE



NEGOZIO



NELLE CITTÀ

Il confronto tra l'Ici 2011 su un capannone (categoria D/1) e l'importo dovuto nel 2014 per Imu e Tasi. Il calcolo si basa sulla rendita catastale media nazionale (6.257 euro). Importi in euro

Città	Ici 2011	Imu + Tasi 2014	Var. %	Città	Ici 2011	Imu + Tasi 2014	Var. %
Agrigento	1.971	4.655	136	Messina	2.299	4.527	97
Alessandria	2.267	4.527	100	Milano	1.642	4.868	196
Ancona	2.299	4.527	97	Modena	2.299	3.673	60
Aosta	1.314	3.673	180	Napoli	2.299	4.527	97
Arezzo	2.201	4.356	98	Novara	2.299	4.527	97
Ascoli Piceno	2.299	4.527	97	Nuoro	2.299	4.527	97
Asti	2.299	4.527	97	Oristano	2.299	3.971	73
Avellino	2.299	4.484	95	Padova	2.299	4.441	93
Bari	2.299	4.527	97	Palermo	2.299	4.527	97
Belluno	2.299	3.886	69	Parma	2.299	4.527	97
Benevento	2.299	4.527	97	Pavia	2.299	4.527	97
Bergamo	2.299	4.527	97	Perugia	2.299	4.527	97
Biella	2.299	4.527	97	Pesaro	2.299	4.100	78
Bologna	2.299	4.527	97	Pescara	2.299	4.527	97
Brescia	2.135	4.868	128	Piacenza	2.299	4.527	97
Brindisi	2.299	4.868	112	Pisa	2.299	4.313	88
Cagliari	1.642	4.527	176	Pistoia	2.299	4.527	97
Caltanissetta	2.299	4.569	99	Pordenone	1.807	3.779	109
Campobasso	2.267	4.527	100	Potenza	2.299	4.868	112
Caserta	2.299	4.527	97	Prato	2.037	4.527	122
Catania	2.267	4.527	100	Ragusa	2.135	3.246	52
Catanzaro	2.299	4.527	97	Ravenna	2.168	4.270	97
Chieti	2.299	4.527	97	Reggio Calabria	1.840	4.527	146
Como	2.168	3.246	50	Reggio Emilia	2.299	4.100	78
Cosenza	2.299	4.527	97	Rieti	2.299	4.783	108
Cremona	2.299	4.100	78	Rimini	2.299	4.441	93
Crotone	2.299	4.868	112	Roma	2.299	4.868	112
Cuneo	2.135	4.100	92	Rovigo	2.299	4.527	97
Enna	2.299	4.868	112	Salerno	2.299	4.527	97
Ferrara	2.299	3.843	67	Sassari	1.971	4.484	128
Firenze	2.299	4.527	97	Savona	2.299	4.783	108
Foggia	2.299	4.527	97	Siena	2.299	4.783	108
Forlì	2.299	4.527	97	Siracusa	2.299	4.527	97
Frosinone	2.299	4.527	97	Sondrio	2.234	4.612	106
Genova	2.299	4.527	97	Taranto	2.299	4.527	97
Gorizia	2.299	3.246	41	Teramo	2.299	4.527	97
Grosseto	2.299	4.527	97	Terni	2.299	4.484	95
Imperia	2.135	4.527	112	Torino	1.971	4.527	130
Isernia	2.299	4.527	97	Trapani	1.971	4.527	130
L'Aquila	2.299	4.100	78	Trento	1.971	3.984	102
La Spezia	2.299	4.527	97	Treviso	2.299	4.783	108
Latina	2.299	4.527	97	Trieste	2.299	4.527	97
Lecco	1.807	4.697	160	Udine	1.971	3.673	86
Lecco	2.267	4.527	100	Varese	2.135	4.527	112
Livorno	2.299	4.100	78	Venezia	2.299	3.459	50
Lodi	2.135	4.484	110	Verbania	2.135	4.527	112
Lucca	1.807	4.527	151	Vercelli	1.971	4.527	130
Macerata	2.299	4.527	97	Verona	2.299	4.868	112
Mantova	2.299	4.527	97	Vibo Valentia	2.299	4.527	97
Massa	2.299	4.185	82	Vicenza	2.299	3.587	56
Matera	2.299	4.527	97	Viterbo	2.135	4.399	106

NELLE CITTÀ

Il confronto tra l'Ici 2011 su un negozio usato dal proprietario e l'importo dovuto nel 2014 per Imu e Tasi. Il calcolo si basa sulla rendita catastale media cittadina. Importi in euro

Città	Ici 2011	Imu + Tasi 2014	Var. %	Città	Ici 2011	Imu + Tasi 2014	Var. %
Agrigento	557	1.636	194	Messina	422	1.034	145
Alessandria	362	901	149	Milano	290	1.069	269
Ancona	497	1.217	145	Modena	867	2.124	145
Aosta	290	1.010	248	Napoli	375	918	145
Arezzo	465	1.146	146	Novara	430	1.052	145
Ascoli Piceno	429	1.052	145	Nuoro	333	815	145
Asti	251	441	76	Oristano	604	1.437	138
Avellino	331	802	143	Padova	533	1.281	140
Bari	794	1.945	145	Palermo	661	1.619	145
Belluno	371	736	99	Parma	452	1.107	145
Benevento	288	705	145	Pavia	500	1.224	145
Bergamo	712	1.743	145	Perugia	359	880	145
Biella	529	1.295	145	Pesaro	411	1.007	145
Bologna	665	1.628	145	Pescara	549	1.344	145
Brescia	596	1.690	184	Piacenza	477	1.167	145
Brindisi	581	1.531	163	Pisa	435	1.067	145
Cagliari	277	950	243	Pistoia	491	1.203	145
Caltanissetta	634	1.568	147	Pordenone	344	895	160
Campobasso	480	1.193	149	Potenza	798	2.102	163
Caserta	417	1.022	145	Prato	288	796	177
Catania	354	879	149	Ragusa	362	811	124
Catanzaro	488	1.196	145	Ravenna	483	1.254	160
Chieti	354	737	108	Reggio Calabria	401	1.228	206
Como	399	938	135	Reggio Emilia	563	1.249	122
Cosenza	862	2.112	145	Rieti	403	1.062	163
Cremona	398	882	122	Rimini	393	945	140
Crotone	967	2.549	163	Roma	516	1.360	163
Cuneo	380	766	102	Rovigo	848	2.078	145
Enna	364	958	163	Salerno	415	1.016	145
Ferrara	414	861	108	Sassari	222	568	156
Firenze	373	898	140	Savona	765	1.979	159
Foggia	940	2.302	145	Siena	348	901	159
Forlì	448	1.097	145	Siracusa	792	1.941	145
Frosinone	535	1.311	145	Sondrio	465	1.195	157
Genova	444	1.086	145	Taranto	257	629	145
Gorizia	467	820	76	Teramo	377	923	145
Grosseto	372	912	145	Terni	378	890	136
Imperia	513	1.353	164	Torino	431	1.232	186
Isernia	345	846	145	Trapani	257	734	186
L'Aquila	590	1.310	122	Trento	420	1.056	152
La Spezia	487	1.193	145	Treviso	574	1.485	159
Latina	264	555	110	Trieste	431	1.055	145
Lecco	468	1.513	224	Udine	280	649	132
Lecco	642	1.594	149	Varese	514	1.356	164
Livorno	729	1.617	122	Venezia	686	1.285	87
Lodi	407	1.064	161	Verbania	525	1.384	164
Lucca	455	1.417	212	Vercelli	377	1.077	186
Macerata	619	1.515	145	Verona	480	1.264	163
Mantova	335	819	145	Vibo Valentia	433	1.062	145
Massa	593	1.342	126	Vicenza	343	841	145
Matera	420	1.029	145	Viterbo	411	1.054	156

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore e Caf AcI su Statistiche catastali e delibere comunali

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.