

Speciale Imu
 LE SCELTE DEGLI ALTRI

In Gran Bretagna e in Spagna
 La Council tax è a carico di chi usa l'edificio anche se non è titolare di diritti reali e l'Impuesto sobre bienes inmuebles viene spesso riaddebitato all'inquilino

Il prelievo vira verso il modello francese

Il presupposto dell'imposta oltre alla proprietà dell'immobile guarda anche al suo utilizzo

A CURA DI
Roberta Moscaroli
Maricla Pennesi

Un'imposta simile a quella che si applica in Germania e in Spagna ma che presto somiglierà di più al modello francese. È questo l'identikit della nuova Imu, alla luce delle modifiche veicolate dal decreto legge approvato il 28 agosto dal Consiglio dei ministri, messa a confronto con il prelievo sugli immobili operativo nei Paesi europei.

L'imposta italiana, infatti, per sua natura, è nata con forti similitudini con le imposizioni dei Paesi europei, come Germania e Spagna, il cui presupposto si fonda principalmente sulla proprietà immobiliare più che sulla sua disponibilità, anche ad altro titolo, come invece accade in Francia con la *taxe d'habitation* o in Gran Bretagna con la *Council tax*, pagate anche dai locatari degli immobili.

In particolare, l'Imu è un'imposta patrimoniale immobiliare che, diversamente da quanto accade in altri Paesi, come la Francia o l'Olanda, non si cumula, per le persone fisiche, ad altre forme di prelievo sul patrimonio complessivamente inteso. Per le imprese e i professionisti - come accadeva per l'Ici, da cui l'Imu deriva - l'imposta è indeducibile; al contrario, nei Paesi europei esaminati, il prelievo immobiliare è considerato relativo alla produzione del reddito e, come tale, onere deducibile.

La riforma dell'imposizione immobiliare, delineata nel decreto legge e da attuare con la prossima legge di stabilità, presenta delle importanti analogie con il sistema francese. In Francia, infatti, la tassazione immobiliare è articolata nelle seguenti due tasse: la *taxe d'habitation* e la *taxe foncière*, entrambe basate sui valori catastali, ma la prima - più elevata - è a carico

di chi abita l'immobile (proprietario o inquilino che sia), mentre la seconda è a carico di chi ha dritti reali su di esso. In Inghilterra la *Council tax* è versata da chi abita l'immobile (non importa se proprietario o inquilino in locazione), mentre in Germania e in Spagna la *Grundsteuer* e l'*Impuesto sobre bienes inmuebles (Ibi)*, rispettivamente, hanno come presupposto il possesso di diritti reali sull'immobile (e sono quindi a carico del proprietario), ma costituiscono spesso oggetto di riaddebito all'inquilino in locazione.

L'evoluzione dell'Imu verso la service tax, con un conseguente e auspicabile riordino delle tasse che direttamente o indirettamente gravano il possesso di un immobile (una per tutte la Tares), non dovrebbe prescindere da una rivisitazione del sistema anche alla luce delle esperienze maturate all'estero in questi anni con rife-

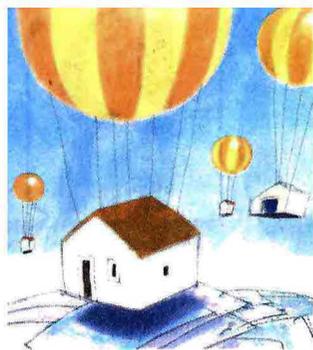
rimiento alla medesima forma d'imposizione.

In questo caso, per garantire attraverso la service tax un efficace strumento di finanza anche a livello locale, occorrerebbe agire sul sistema di computo dell'imposta rendendolo flessibile e adeguato, in funzione delle diverse situazioni sia personali (ad esempio, categorie disagiate) sia oggettive dell'immobile. Es sarebbe necessario superare i parametri a cui oggi il sistema è vincolato, spesso fuori mercato in uno scenario immobiliare ancora in crisi (a provare l'iniquità del sistema basato su valori catastali non allineati a quelli reali c'è il crescente contenzioso in Spagna, Germania e Gran Bretagna), e abbandonare definitivamente i presupposti e soprattutto i limiti della vecchia Ici. Infine, occorrerebbe prevedere la deducibilità dell'imposta per avvicinare il sistema italiano alla prassi europea.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL RIORDINO

Il sistema di computo deve diventare flessibile
 Necessario prevedere la deducibilità per allinearsi alla prassi europea



Il confronto

FRANCIA	GERMANIA	REGNO UNITO	SPAGNA
<p>Taxe d'habitation e taxe foncière</p>	<p>Grundsteuer</p>	<p>Council tax</p>	<p>Impuesto sobre bienes inmuebles (Ibi)</p>
BASE IMPONIBILE E CALCOLO DELL'IMPOSTA			
<p>Il valore catastale (<i>valeur cadastrale</i>) è stato calcolato nel 1970 partendo dalle locazioni figurative, rivisto nell'80 e attualizzato con moltiplicatori annuali. Ai fini della <i>taxe d'habitation</i>, oltre al valore catastale rilevano il reddito e i componenti del nucleo familiare, le aliquote locali e il tipo di immobile (abitazione principale o secondaria). La <i>taxe foncière</i> si applica al 50% del valore catastale. Per gli immobili strumentali il <i>valeur cadastrale</i> è calcolato con riferimento a edifici similari</p>	<p>Il valore imponibile della <i>Grundsteuer</i> si basa sulla rendita catastale (<i>Einheitswert</i>) rivalutata con coefficienti statali. Il valore catastale è basato su rendite risalenti agli anni 40 per cui in genere risulta pari in media al 13% del valore di mercato attuale. Il valore catastale viene ulteriormente rivalutato in base alle percentuali determinate localmente dalle autorità municipali, variabili da 280% a 810% (Berlino). Per i fabbricati strumentali valgono regole analoghe</p>	<p>La <i>Council tax</i> è un'imposta comunale sugli immobili in Inghilterra, Galles e Scozia. I parametri (incluse esenzioni e/o riduzioni) sono decisi a livello locale. In Inghilterra e Scozia, gli immobili sono divisi in otto gruppi, in base al valore dell'immobile al 1° aprile 1991. In Galles i gruppi sono nove con i valori del 1° aprile 2003. Le imprese che usano gli immobili strumentali (o il proprietario, se sfitti) pagano una quota (oggi 0,458%) del valore della locazione figurativa dello stesso tipo di immobile. I valori sono rivisti ogni 5 anni, la prossima volta nel 2015</p>	<p>L'Ibi si calcola sul valore catastale dell'immobile che sino a qualche anno fa era inferiore a quello di mercato; negli ultimi due anni in molti casi ha superato il valore di mercato (provocando contenziosi fiscali). Le aliquote e i valori catastali sono definiti a livello municipale nell'ambito delle regole generali; introiti e decisioni rilevanti sono prese a livello locale. Le aliquote possono variare da 0,4 a 1,1 per cento. Agli immobili strumentali si applicano le medesime regole</p>
SOGGETTO PASSIVO			
<p>La <i>taxe d'habitation</i>, più cara, è dovuta da chi abita l'immobile (proprietario o inquilino). La <i>taxe foncière</i> è dovuta dal proprietario</p>	<p>La <i>Grundsteuer</i> è dovuta dal proprietario dell'immobile ma è prassi che questi la addebiti al locatario</p>	<p>La <i>Council tax</i> è dovuta da chi usa l'immobile (inquilino o proprietario), anche se soggetto non residente nel Regno Unito</p>	<p>L'Ibi è dovuta da chi vanta diritti reali sull'immobile ma è prassi che il proprietario la addebiti all'inquilino</p>
ABBATTIMENTI DELLA BASE IMPONIBILE (ESENZIONI E RIDUZIONI)			
<p>Spesso la <i>taxe foncière</i> è ridotta a livello locale per nuovi edifici, canoni sociali e uso di rinnovabili. Niente sconti alle seconde case (1)</p>	<p>Sono previste alcune esenzioni, ad esempio per gli immobili residenziali pubblici, e riduzioni per quelli di valore storico-artistico</p>	<p>La <i>tax</i> scende del 25% per le case principali dei singoli e fino al 50% per le sfitte. Esenti gli immobili usati da persone disagiate o da religiosi</p>	<p>Si ha una detrazione in funzione al numero dei figli componenti il nucleo familiare (fino al 90% dell'imposta)</p>
DEDUCIBILITÀ DELL'IMPOSTA			
<p>Le <i>taxes</i> sono deducibili dal reddito d'impresa o dalla locazione in caso di persona fisica</p>	<p>La <i>Grundsteuer</i> è deducibile dal reddito di imprese, professionisti e privati locatori</p>	<p>La <i>Council tax</i> è onere deducibile dai redditi</p>	<p>L'Ibi è onere deducibile dal reddito</p>
ALTRE IMPOSTE NON REDDITUALI			
<p>La <i>taxe foncière</i> comprende anche le tasse sui rifiuti</p>	<p>La tassa-rifiuti si paga a parte (<i>Abfallbeseitigungsgebühr</i>)</p>	<p>La <i>Council tax</i> comprende anche la tassa rifiuti</p>	<p>La tassa per i rifiuti si paga a parte rispetto a quella sugli immobili (2)</p>

Nota: (1) Gli alloggi non arredati vuoti da oltre 5 anni possono essere soggetti su decisione del consiglio locale a *taxe d'habitation* (non alla *taxe foncière*) solo qualora non si applichi la *taxe sur les logements vacants*; (2) Oltre all'Ibi è dovuta anche l'Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio che è una patrimoniale definita autonomamente a livello Regionale (esiste ad esempio in Catalogna ma non a Madrid). L'imposta straordinaria grava sui patrimoni anche immobiliari con aliquote crescenti (dallo 0,2 al 2,5%). Sono previste alcune limitate esenzioni.

Fonte: elaborazione DLA Piper