

LE ANALISI DEL SOLE**VERSO UNA REVISIONE COMPLESSIVA**

Un primo armistizio tra il Fisco e la casa

di **Salvatore Padula**

È presto per dire se l'Imu sulla prima casa sparirà completamente. Se saranno aumentate le detrazioni oppure se si preferirà puntare su meccanismi di esenzione legati al reddito familiare. Di certo, l'armistizio fiscale sulla prima casa - annunciato ieri dal

presidente del Consiglio, Enrico Letta - che si traduce nello stop alla prima rata Imu del 17 giugno, consentirà a Governo e Parlamento di valutare e definire tutte le possibili soluzioni per rendere l'imposta più equa. E meno indigesta. **Continua** ▶ pagina 6

L'ANALISI**Salvatore Padula**

Un primo armistizio fra il Fisco e la casa

▶ Continua da pagina 1

Sull'Imu, d'altra parte, tutti - dai partiti agli elettori-contribuenti - attendevano risposte immediate. Non foss'altro per ciò che il dibattito intorno all'imposta sugli immobili ha rappresentato, sia durante la lunga campagna elettorale sia nei giorni che hanno preceduto la nascita del Governo Letta.

In realtà, la «necessità di superare l'attuale sistema di tassazione sulla prima casa» di cui ha parlato il presidente del Consiglio rappresenta un'occasione unica per allargare la riflessione all'intero sistema di prelievo sugli immobili.

Il punto, a ben vedere, non è tanto l'anomalia della tassa sulla prima casa, che - come sappiamo - esiste praticamente ovunque, quanto il peso effettivo di questo prelievo. In altri termini, esiste un problema di entità dell'imposta sul quale è certamente auspicabile un cambio di rotta, se è vero che nel 2012, con l'Imu, l'Italia ha superato nelle graduatorie del fisco sul mattone paesi come Germania, Spagna e persino Francia.

Ma i difetti dell'attuale imposta sulla casa, lo si è detto molte volte, riguardano infiniti altri aspetti, a partire da un sistema di valori catastali, sui quali poi si applica l'imposta, che non solo non è più adeguato ai tempi, ma che

riproduce e amplifica disparità di trattamento e iniquità di tassazione, con il paradosso di zone periferiche di piccole città che pagano più di molte zone centrali di grandi città.

Ancora, non si può ignorare il fatto che l'Imu abbia prodotto un effetto distorsivo sul prelievo relativo alle seconde case, penalizzando - spesso in misura rilevante - gli immobili dati in affitto rispetto a quelli "tenuti a disposizione", visto che questi ultimi con l'arrivo dell'Imu non pagano più l'Irpef. Il risultato è che il Fisco arriva a trattenere fino al 50-60% dei canoni di locazione e, in più, con l'Imu sono state di fatto azzerate le agevolazioni che in passato erano riconosciute ai proprietari.

C'è poi un fondamentale capitolo che riguarda gli immobili strumentali delle imprese, per i quali - a meno di auspicabili ripensamenti - il 2013 porterà aumenti sicuri e automatici (dovuti all'aumento del moltiplicatore). Il sistema attuale finisce per equiparare i patrimoni immobiliari veri e

propri e i capannoni e gli uffici delle imprese. Ma trattare allo stesso modo un patrimonio e un investimento con finalità produttive (strumentale all'attività, appunto) non sembra proprio essere una scelta vincente per ridare ossigeno all'economia. E così facendo, si trasforma l'Imu in una sorta di addizionale sull'aliquota complessiva (già elevatissima) richiesta alle aziende.

Resta, infine, un tema più generale di fiscalità immobiliare. Probabilmente, l'esistenza di una patrimoniale (come è l'Imu) richiede un ripensamento della tassazione sulle compravendite. Nella situazione attuale, si pagano molte tasse per acquistare un immobile ma se ne pagano tante anche quando se ne è proprietario. Il che non sembra avere molto senso.

Insomma, bene la revisione delle tasse sulla prima casa. Ma, con un po' di coraggio, si può forse aspirare a qualcosa di più.

© RIPRODUZIONE RISERVATA