

VERSÒ LA RIFORMA

Sul mattone un riordino senza rivoluzioni

di **Alberto Zanardi**

L'annuncio del Governo che a breve avvierà un tavolo tecnico sulla revisione strutturale dell'imposizione immobiliare fa sperare che la discussione sulla riforma dell'Imu possa ora ritornare, fuori dai boatos elettorali, a una valutazione pacata delle

priorità della nostra politica fiscale.

Secondo il decreto legge di sospensione del pagamento della prima rata Imu per le abitazioni principali, la riforma strutturale dell'imposizione immobiliare dovrà essere approvata entro fine agosto. Il tempo non è molto, ma comunque sufficiente per ripensare su basi più adeguate e sperabilmente stabili questo tassello fondamentale del nostro sistema tributario.

Nell'audizione tenuta la scorsa settimana davanti alle Commissioni finanze e lavoro della Camera, alcuni tecnici della Commissione paritetica per l'attuazione del federalismo fiscale (Copaff) hanno tracciato le possibili direttrici di questa riforma.

La proposta si basa criticamente su tre premesse fondamentali, tutte solidamente fondate sul piano tecnico. La prima è che non è credibile pensare che a breve l'imposizione sugli immobili possa essere alleggerita in misura rilevante. Innanzitutto per ragioni di equilibri di bilancio, perché la coperta della finanza pubblica è oggi assai corta. E poi per motivi di ricomposizione del prelievo tributario complessivo: come ha raccomandato la Commissione europea congedando l'Italia dalla procedura di deficit eccessivo, è necessario proseguire sulla strada dello spostamento del carico fiscale dai redditi da lavoro e da impresa a consumi e patrimoni.

Continua ► pagina 8

VERSÒ LA NUOVA IMU

Sul mattone un riordino senza rivoluzioni

► Continua da pagina 1

di **Alberto Zanardi**

Pertanto gli spazi di manovra nella revisione dell'Imu possono permettere tutto al più una ricomposizione del prelievo immobiliare tra singole tipologie di cespiti o di contribuenti.

La seconda premessa è che sul piano tecnico non sussistono valide ragioni per stravolgere dalle fondamenta l'attuale impianto di imposizione immobiliare, che poggia sull'Imu e, distintamente, sulla Tares. Il passaggio al modello della service tax, che includa nel suo perimetro anche la Tares, determinerebbe il trasferimento di parte del prelievo dai proprietari agli inquilini, con effetti redistributivi indesiderati e, per la componente relativa ai rifiuti, sarebbe incompatibile con il principio comunitario del "chi inquina paga".

La terza premessa è che non sussistono fondati motivi economici per riconoscere all'abitazione principale uno status di particolare privilegio rispetto agli altri immobili. Una generalizzata esenzione della prima casa, escludendo dall'Imu la maggioranza dei residenti, svuoterebbe la più importante imposta comunale del suo significato di tributo locale.

Anche accettando queste premesse, gli interventi di revisione necessari restano comunque molteplici e rilevanti. Va certamente rivisto e rafforzato il sistema delle detrazioni sulla prima casa soprattutto per quei contribuenti che con i propri redditi limitati fanno fatica a

pagare l'Imu, che tassa il patrimonio.

Le soluzioni tecniche sono numerose, tutte con vantaggi e svantaggi. Si potrebbe innalzare l'attuale livello della detrazione rendendola eventualmente decrescente al crescere del valore catastale, anche se questo escluderebbe la quasi totalità delle abitazioni nei comuni piccoli-medi dove prevalgono valori catastali bassi. Oppure si potrebbero applicare detrazioni differenziate rispetto al livello di reddito Irpef o all'Isee del contribuente, o forse addirittura limitate a specifiche categorie, come i pensionati.

Va ovviamente accelerata la revisione organica del catasto per ridurre la drammatica differenziazione del divario valori di mercato/valori catastale tra territori e tra immobili di diverso valore che crea iniquità inaccettabili. Già in tempi brevi è possibile fare qualche passo avanti, anche se solo per gli immobili residenziali, sfruttando gli indici delle quotazioni di mercato rilevati dall'Agenzia del territorio-Omi per procedere a una rivalutazione monetaria dei valori catastali.

Va ridotto il prelievo sugli immobili-beni strumentali detenuti da imprese, usciti penalizzati dalla riforma Imu. Lo sgravio non va realizzato attraverso la deducibilità dell'Imu dall'imposizione diretta sui redditi di impresa, con effetti irrilevanti per le imprese in perdita, quanto piuttosto attraverso un alleggerimento direttamente sui

parametri dell'Imu. Così come va alleggerito il prelievo sugli immobili residenziali locati dopo che l'Imu ha accresciuto il cuneo fiscale su chi dà in locazione con il risultato di rendere ancor più asfittica l'offerta di abitazioni in locazione e di spingere verso il mercato irregolare.

Vanno più chiaramente separati gli ambiti statali e comunali dell'imposta. Al minimo va cancellata la possibilità da parte dei comuni di aumentare l'aliquota dell'Imu su quegli immobili (gli opifici) che sono oggi assoggettati al prelievo statale. Questa possibilità confonde le potestà impositive dei due livelli di governo ed indebolisce la loro accountability verso i cittadini.

Meglio ancora, il tributo statale va definitivamente scorporato dal tributo comunale.

Vanno ampliati i margini di manovra delle aliquote Imu da parte dei Comuni per ridare ai Comuni nuovi spazi di autonomia dopo i tagli ripetuti alle loro risorse li hanno per molti di oro totalmente esauriti.

Va prevista una riduzione delle imposte sui trasferimenti immobiliari, per contribuire a ridare slancio al mercato immobiliare.

Last but not least, occorre dare all'Imu e agli altri tributi locali, e alle relazioni finanziarie Stato-Comuni che da questi derivano, in primis al sistema perequativo dei Comuni, un assetto finalmente stabile, che restituisca ai bilanci comunali la programmabilità da tempo perduta.

