

5.



# 5 LA TASSAZIONE IMMOBILIARE IN ITALIA E NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI: UN CONFRONTO INTERNAZIONALE

La tassazione immobiliare riguarda l'imposizione sia diretta (sul reddito e sul patrimonio) sia indiretta (sui trasferimenti e sui contratti) e si differenzia in funzione dei soggetti coinvolti (privati o imprese) e della natura degli immobili (terreni, fabbricati a uso industriale o abitativo). Questo capitolo fornisce un quadro del sistema di tassazione in Italia e in alcuni paesi europei, in rapporto al prodotto interno lordo e alle entrate complessive (paragrafo 5.1). Nel paragrafo 5.2 si illustra la struttura del prelievo immobiliare in Spagna, Francia, Regno Unito, Germania e Italia.

Nel paragrafo 5.3 l'attenzione si concentra sul prelievo immobiliare in Italia. In particolare, si distinguono le imposte di natura "reddituale" (IRPEF ed IRES), di natura "patrimoniale" (ICI/IMU), sui trasferimenti (IVA, ipotecaria e catastale, registro, bollo, successioni e donazioni) e sulle locazioni (cedolare secca, registro e bollo su locazioni), delineando il quadro complessivo dell'andamento del gettito derivante da imposte sulla proprietà immobiliare nell'ultimo triennio.

Nel Paragrafo 5.4 si analizza il costo d'uso della proprietà immobiliare, che risulta influenzato dal prelievo e dalla dinamica del mercato, anche con riferimento alle principali città italiane.

## 5.1 LE IMPOSTE SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE NEI PRINCIPALI PAESI EUROPEI

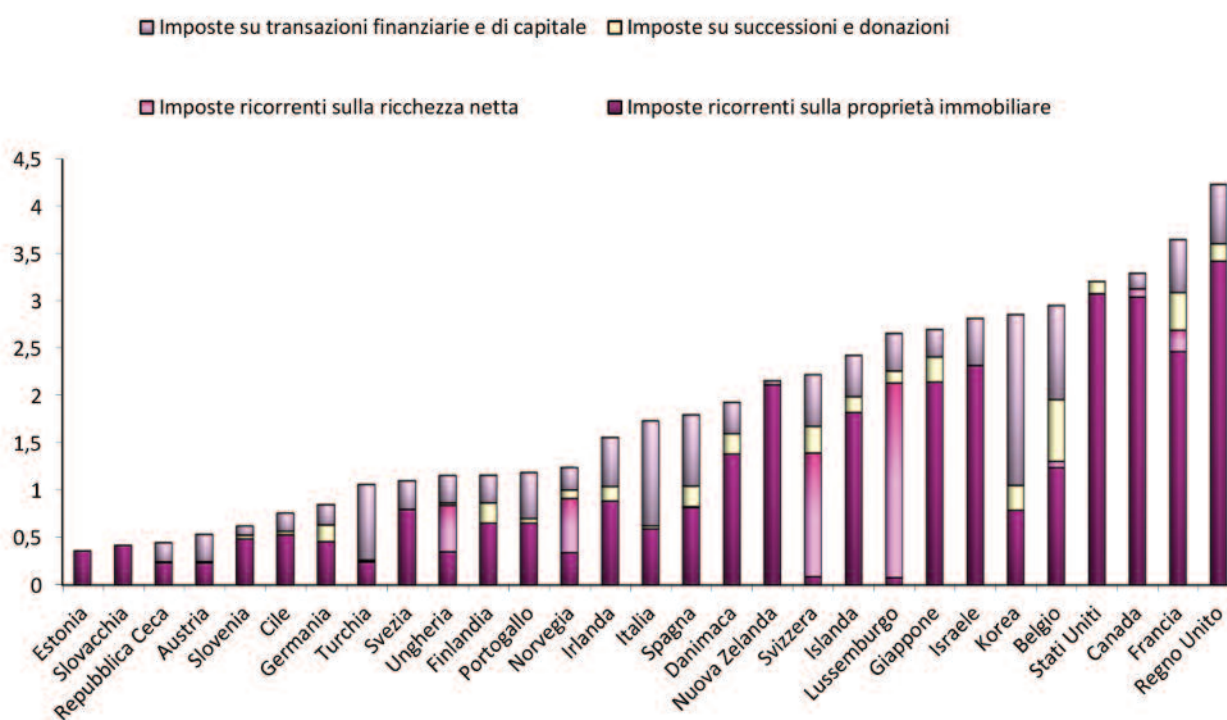
Il confronto internazionale del prelievo fiscale sul comparto immobiliare risente del fatto che le singole imposte (dirette e indirette) colpiscono un insieme complesso di fattispecie. Ciò è vero per la tassazione delle rendite derivanti dagli immobili di proprietà e dalle locazioni (soggette a imposta sul reddito delle persone fisiche e giuridiche), per le imposte su donazioni e successioni (che di norma incidono anche sui beni mobili) e per le *transfer tax* (che colpiscono atti e transazioni di varia natura). Il gettito è inoltre influenzato dall'andamento dei cicli immobiliari nei singoli paesi (anche se la rendita o il valore catastale è spesso la base imponibile di riferimento) e dal volume di scambi, nonché dall'evasione o elusione d'imposta.

Nella classificazione OCSE, le tasse sul patrimonio finanziario e immobiliare includono le imposte sulla proprietà immobiliare, sulla ricchezza netta, sui trasferimenti di proprietà a titolo gratuito (successioni e donazioni) e sui trasferimenti finanziari e di capitale<sup>1</sup>. Una distinzione importante è quella tra imposte "ricorrenti" sugli immobili, che tipicamente assumono la forma di versamenti annuali dovuti dal proprietario,

il cui importo è legato a una qualche misura del valore della proprietà, periodicamente rivalutata o indicizzata, e le imposte “non ricorrenti” sulle transazioni che sono in genere versate in occasione della vendita o del trasferimento del capitale finanziario e immobiliare (queste ultime includono non solo le imposte sulle compravendite di beni immobili ma anche sulla ricchezza netta e sulle attività finanziarie e non finanziarie).

La Figura 5.1 riporta il prelievo sul patrimonio immobiliare e finanziario in rapporto al prodotto interno lordo nell'anno 2010 per i principali paesi dell'OCSE, distinguendo tra imposte sulla proprietà immobiliare, imposte sulla ricchezza netta, sulle successioni e donazioni e sulle transazioni finanziarie e di capitale. I Paesi sono stati ordinati nella figura, sulla base del valore crescente di tale rapporto.

**Figura 5.1 Prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare in percentuale del PIL nei paesi OCSE - Anno 2010**



Fonte: OCSE, Revenue Statistics 2011

Appare significativa la variabilità del prelievo sul patrimonio nei Paesi europei: sebbene nessun paese europeo esenti completamente il patrimonio, i livelli di prelievo nel paese a più bassa tassazione (Estonia, 0,4% del PIL) sono quasi undici volte inferiori a quelli del Paese con la più alta incidenza della tassazione (Regno Unito, 4,3% del PIL).

In Italia, il prelievo sul patrimonio ammonta a quasi l'1,7% del PIL.

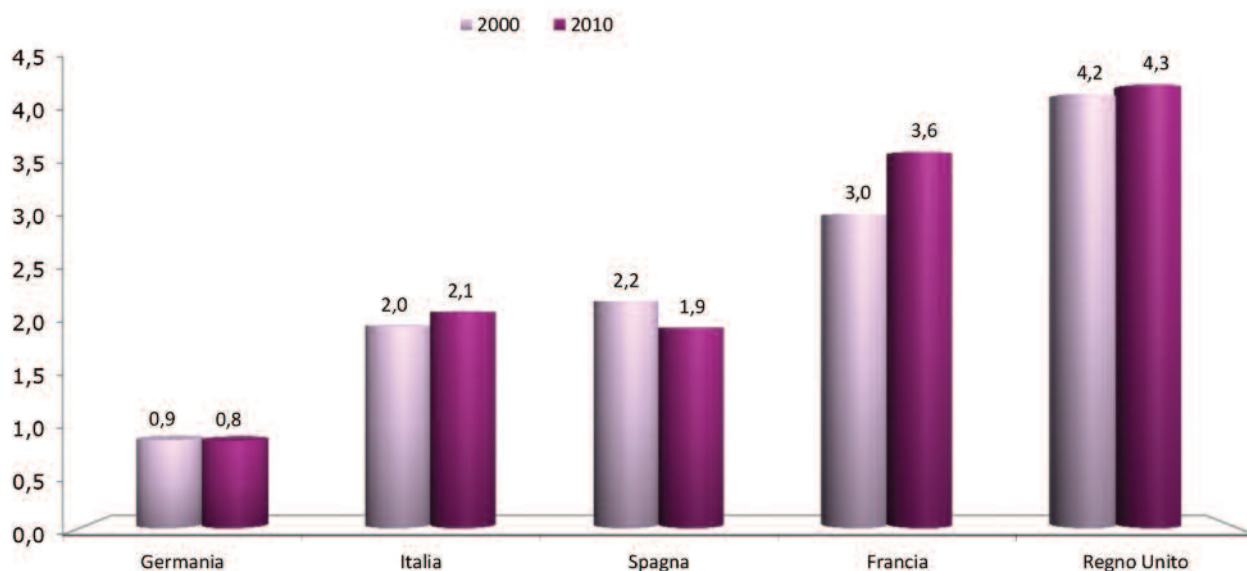
Tra i paesi considerati la Spagna, la Danimarca, il Belgio, la Francia e il Regno Unito sono caratterizzati, nel 2010, da un rapporto tra prelievo sul patrimonio e prodotto interno lordo superiore a quello italiano. I paesi dell'est europeo, la Germania e la Svezia mostrano valori inferiori all'1%.

Il prelievo sulle transazioni finanziarie e di capitale (1,1%), invece, risulta essere piuttosto elevato se confrontato con i principali paesi dell'OCSE, che in media mostrano valori inferiori allo 0,7%. Nel complesso, in Italia, dunque, il prelievo sul patrimonio è fortemente influenzato dalla tassazione sulle transazioni finanziarie e di capitale e in misura più contenuta dalle imposte sulle proprietà immobiliare.

Per quanto riguarda la tassazione sulla proprietà immobiliare (imposte "ricorrenti"), l'Italia risulta caratterizzata da un'incidenza in rapporto al PIL inferiore alla maggior parte dei paesi OCSE considerati; infatti il valore è pari nel 2010 allo 0,6%; fanno registrare valori superiori all'1% gli Stati Uniti (3,1%), il Canada (3,0%) ed il Regno Unito (3,4%).

La Figura 5.2 riporta, per gli anni 2000 e 2010, il prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare che comprende, sempre secondo la classificazione OCSE, le quattro voci già elencate in precedenza, le imposte correnti sui capitali e le imposte una tantum sulla proprietà.

**Figura 5.2 Prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare in percentuale del PIL nei principali paesi europei – Anni 2000 e 2010**

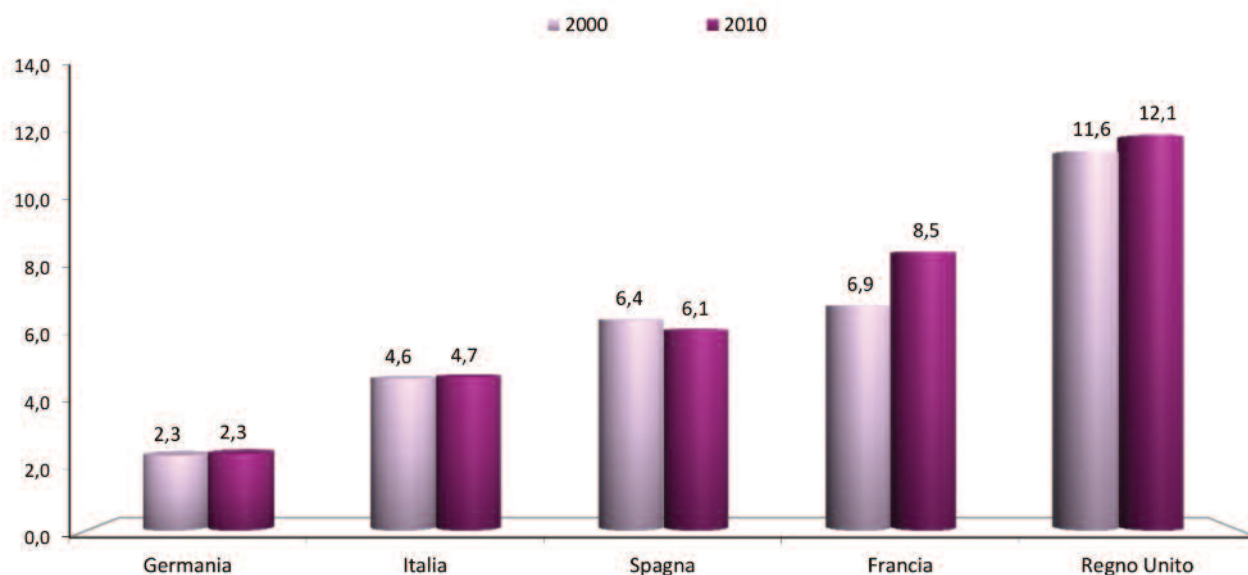


Fonte: OCSE, Revenue Statistics 2011

Secondo i dati OCSE l'andamento del prelievo sul patrimonio in Italia è differenziato, nel decennio 2000-2010, rispetto a quello registrato negli altri paesi europei, e segnatamente nei grandi paesi (Francia, Regno Unito, Spagna). In Italia, nel 2000, il rapporto tra prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare e PIL si collocava vicino alla soglia del 2%. Tra i paesi considerati, tale rapporto è maggiore nel 2000 in Spagna, Francia e Regno Unito. Considerando invece il 2010, l'incidenza del prelievo sul patrimonio sul PIL sale dello 0,1% in Italia, mentre aumenta dello 0,6% in Francia e si riduce in Spagna di 0,3 punti percentuali. Solo la Germania, presenta tra i paesi considerati un prelievo fiscale piuttosto contenuto, inferiore all'1% e sostanzialmente stabile tra il 2000 e 2010.

La Figura 5.3 mostra il prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare in percentuale delle entrate totali nei principali paesi europei per gli anni 2000 e 2010.

**Figura 5.3 Prelievo sul patrimonio finanziario e immobiliare in percentuale delle entrate totali nei principali paesi europei – Anni 2000 e 2010**



Fonte: OCSE, Revenue Statistics 2011

Nel 2000 l'Italia aveva quota di gettito proveniente dalle imposte sul patrimonio finanziario e immobiliare pari al 4,6%, un valore sensibilmente inferiore a quello di Francia (6,9%) e Regno Unito (11,6%, nel 2000 la quota massima in Europa), e di poco superiore a quello della Germania, che al contrario, era già nel 2000 caratterizzata da livelli di prelievo patrimoniale ridotti, pari a poco più del 2,3% del gettito complessivo.

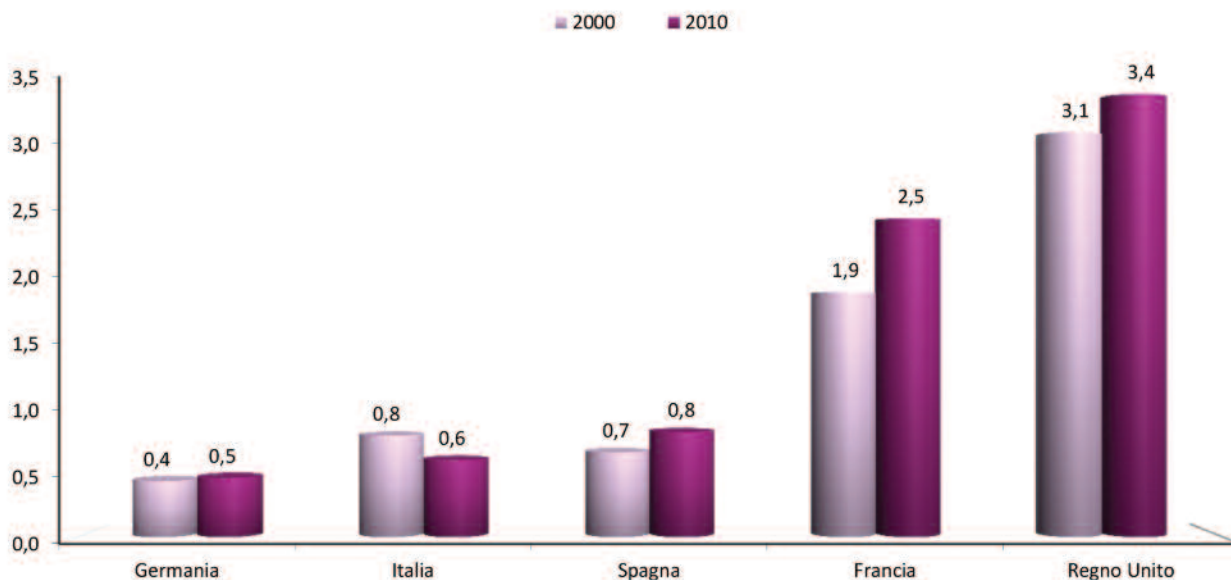
Nel 2010, la quota di gettito proveniente dalle imposte sul patrimonio finanziario ed immobiliare è rimasta in Italia sostanzialmente stabile attestandosi al 4,7% del totale delle entrate mentre in altri paesi europei è continuata a crescere. Tale dinamica riflette la circostanza che gli altri grandi paesi europei hanno tendenzialmente aumentato la quota di gettito dalle imposte patrimoniali, in alcuni casi in misura anche rilevante: la Francia è passata dal 6,9% nel 2000 all'8,5% nel 2010 e il Regno Unito dall'11,6% al 12,1%, con un'incidenza del prelievo patrimoniale sul totale delle entrate quasi doppia rispetto ai principali paesi europei.

La differenza tra il gettito italiano e quello degli altri grandi paesi europei potrebbe però dipendere anche da una diversa composizione delle basi imponibili: se in Italia il valore delle attività finanziarie e immobiliari rappresentasse una quota inferiore rispetto agli altri grandi paesi europei ne deriverebbe una minore incidenza. Dall'indagine della Banca d'Italia sulla ricchezza delle famiglie italiane<sup>2</sup> risulta un valore pari nel 2010 a 8,6 mila miliardi di euro, ovvero poco più di 5,5 volte il PIL, suddivisa in circa 5 mila miliardi di ricchezza immobiliare al netto dei mutui e la restante di natura finanziaria. Questi numeri vengono solitamente considerati elevati rispetto agli altri Paesi e spiegati con la tradizionale alta propensione al risparmio delle famiglie italiane.

Per quanto riguarda le abitazioni, considerando solo le imposte "ricorrenti" sulla proprietà immobiliare ed escludendo sia l'imposta sui redditi delle persone fisiche (per la quale tutti i paesi prevedono esenzioni più o meno generalizzate) sia quella sulla ricchezza patrimoniale, l'incidenza più elevata sul PIL si riscontra nel Regno Unito (3,4%) e in Francia (2,5%). In Italia, il gettito era pari nel 2010 allo 0,6% del PIL, collocando il nostro paese tra quelli a più bassa fiscalità sul possesso di abitazioni (Figura 5.4).

La serie storica, che parte dal 1993, mostra come il prelievo sulla proprietà immobiliare sia rimasto costante fino al 2008, anno in cui è stata introdotta l'esenzione del pagamento dell'ICI sull'abitazione principale, che ha portato tale valore dallo 0,8% allo 0,6%. Con l'introduzione dell'IMU nel 2012, la conseguente eliminazione dell'esenzione sulla prima casa e la rivalutazione dei coefficienti applicati alle rendite catastali, il rapporto tra prelievo della tassazione immobiliare e PIL si colloca su valori in linea con la media dei Paesi europei.

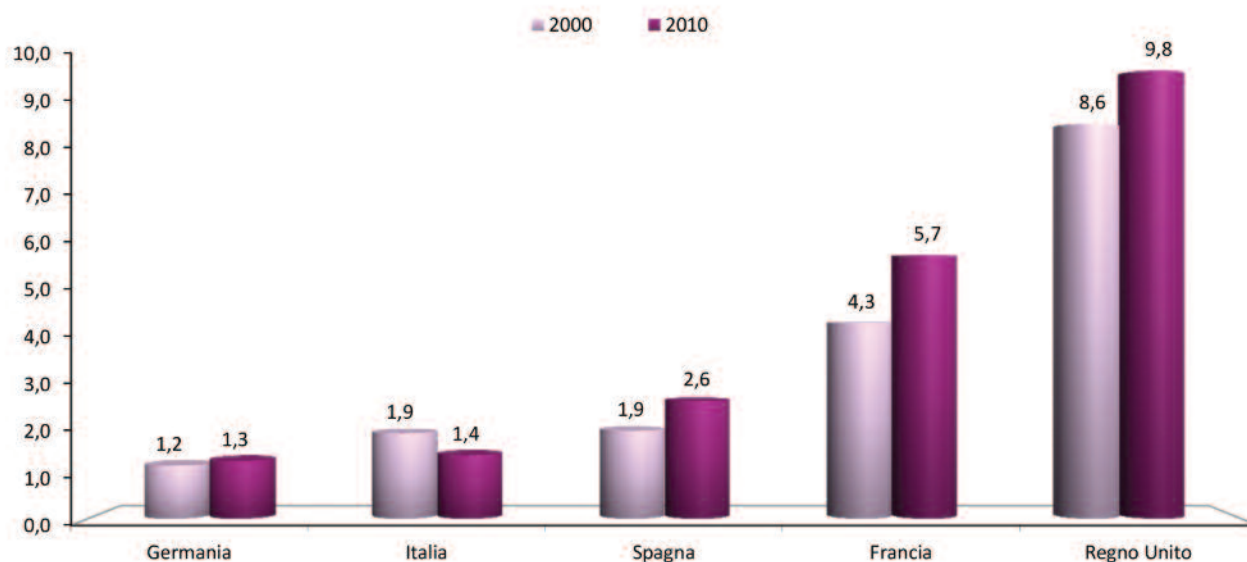
**Figura 5.4** Prelievo sulla proprietà immobiliare in percentuale del PIL nei principali paesi europei – Anni 2000 e 2010



Fonte: OCSE, Revenue Statistics 2011

La Figura 5.5 riporta il prelievo sugli immobili, la cui base imponibile nei paesi considerati è la rendita catastale ovvero il valore di mercato sul totale delle entrate.

**Figura 5.5 Prelievo sulla proprietà immobiliare in percentuale delle entrate totali nei principali paesi europei – Anni 2000 e 2010**



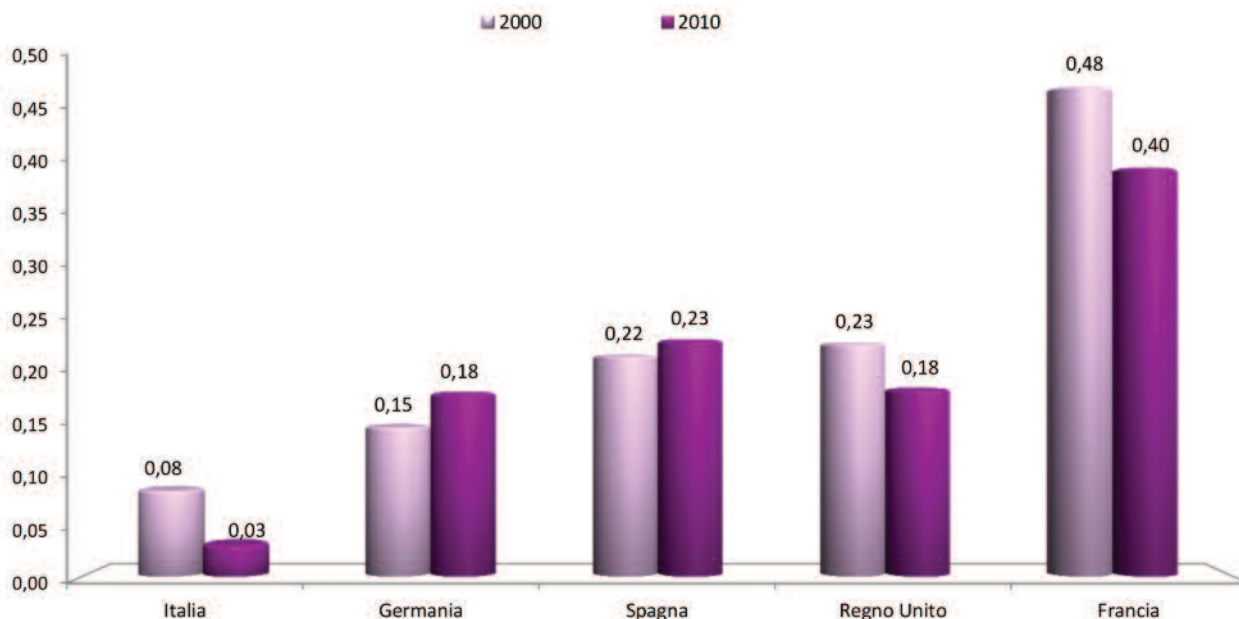
Fonte: OCSE, Revenue Statistics 2011

In Italia e in Germania la tassazione sul patrimonio immobiliare è relativamente bassa rispetto a Francia, Regno Unito e alla media dei paesi OCSE. Nel 2010 il rapporto tra prelievo sugli immobili ed entrate totali, è infatti pari a 1,4% rispetto al 5,7% della Francia e al 9,8% del Regno Unito.

Per quanto riguarda il prelievo sui trasferimenti a titolo gratuito (successioni e donazioni), la Figura 5.6 riporta il prelievo in percentuale del PIL riconducibile in larga misura alle fattispecie immobiliari. L'incidenza più elevata si riscontra in Francia (0,40% del PIL nel 2010), seguita da Spagna e Regno Unito (0,23% e 0,18%). In Italia tale incidenza è molto contenuta (0,03% del PIL).

L'Italia risulta dunque un paese a bassa incidenza del prelievo sui trasferimenti a titolo gratuito (successioni e donazioni) come sulla proprietà immobiliare.

**Figura 5.6** Prelievo sulle successioni e donazioni in percentuale del PIL nei principali paesi europei – Anni 2000 e 2010



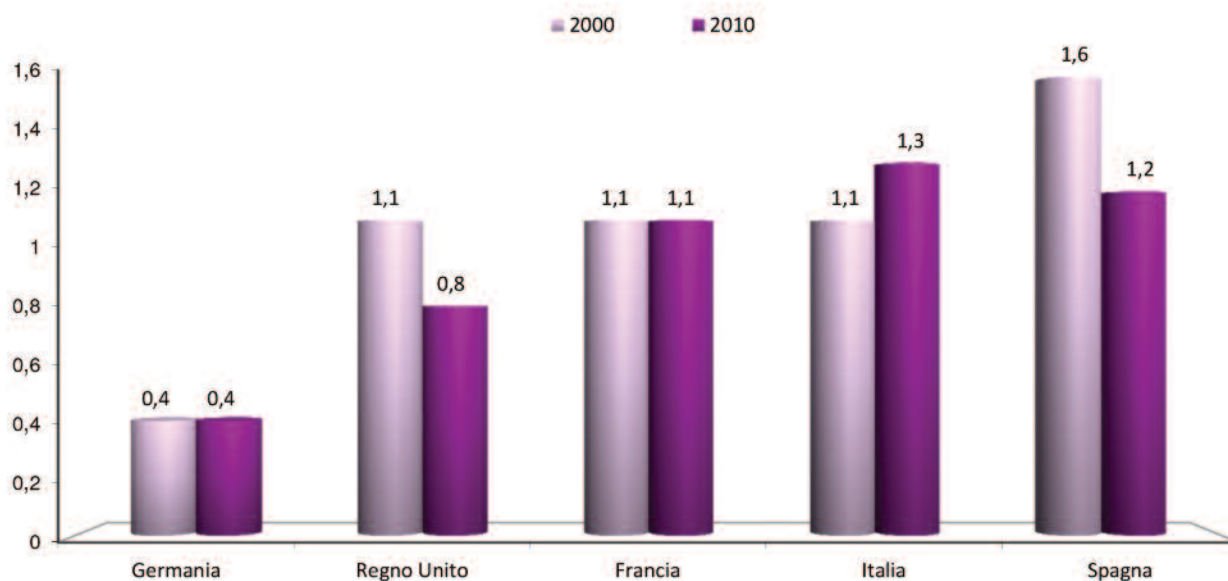
Fonte: OCSE, Revenue Statistics 2011

Per contro, per quanto riguarda le imposte sui trasferimenti di immobili e locazioni, il prelievo fiscale indiretto, riferibile a imposte di tipo documentale e di registrazione, in Italia è estremamente elevato. Nel 2010 l'ammontare del gettito ascrivibile a tali imposte è stato di quasi 20 miliardi di euro pari all'1,3% del PIL (Figura 5.7). Secondo l'OCSE<sup>3</sup>, infatti, l'Italia risulta al quinto posto (su 33 nazioni considerate) relativamente ai costi medi di transazione. Le tasse, imposte di registro, spese notarili, tariffe delle agenzie immobiliari rappresentano, infatti, il 12% del valore della proprietà collocando il nostro Paese tra quelli in cui i costi delle transazioni immobiliari sono "eccessivamente elevati". Al primo posto si colloca il Belgio (con oltre il 14,8% dei costi rappresentati da transazioni), seguito da Francia (14,1%), Grecia (14%) e Austria (13,7%). All'opposto Danimarca e Islanda sono i Paesi in cui la compravendita degli immobili costa relativamente meno (con un'incidenza al di sotto del 4% del valore della proprietà).

Nella figura 5.7, in linea con il valore italiano risultano solo la Spagna (1,2% del PIL) e la Francia (1,1%). Larga parte di questo gettito è riferibile alle operazioni effettuate tra persone fisiche o relative ad immobili già esistenti (le cessioni di immobili nuovi o le locazioni effettuate da imprese sono di norma soggette a IVA e a imposte d'atto in misura ridotta). Il confronto di gettito può essere distorto dall'andamento delle imposte che risentono del ciclo economico e possono presentare forti incrementi/decrementi nei periodi di espansione/contrazione immobiliare e in dipendenza della variazione dei prezzi e/o del numero delle transazioni: è il caso della Spagna, dove il rapporto tra prelievo e PIL è calato dall'1,6% del 2000 all'1,2% del 2010.



**Figura 5.7** Prelievo sui trasferimenti di proprietà in percentuale del PIL nei principali paesi europei – Anni 2000 e 2010



Fonte: OCSE, Revenue Statistics 2011

## 5.2 LA FISCALITA' IMMOBILIARE NEI PAESI EUROPEI

La fiscalità immobiliare è da sempre oggetto privilegiato delle attenzioni del *policy maker*. Ciò è dovuto a diverse ragioni.

In primo luogo, secondo i recenti orientamenti della letteratura economica, nell'attuale contesto congiunturale, caratterizzato da una profonda recessione, appare particolarmente rilevante introdurre nei sistemi fiscali forme di tassazione più *growth-friendly*. In linea con questo approccio, le imposte sui beni immobili rappresenterebbero una delle forme di imposizione meno dannosa per la crescita (cfr. ad esempio Arnold (2008)<sup>4</sup>, Johansson *et al.* (2008)<sup>5</sup> e Arnold *et al.* (2011)<sup>6</sup>). Le raccomandazioni del Consiglio dell'Unione Europea<sup>7</sup> e dell'*Annual Growth Survey* del 2012 si sono perciò concentrate sulla necessità per gli Stati Membri di spostare gradualmente l'asse del prelievo dalle imposte sul lavoro e sul capitale, che scoraggiano occupazione e deprimono gli investimenti, alle imposte sui consumi e le proprietà.

In secondo luogo, tenuto conto delle esigenze di aggiustamento fiscale in molti paesi europei e considerato che l'incidenza delle tasse sulla proprietà è ancora mediamente bassa, il loro incremento può rappresentare una soluzione di finanziamento a breve termine. Inoltre, queste tasse sono di solito caratterizzate da bassi costi di adempimento per i contribuenti e, una volta definito il meccanismo di imposizione, i costi amministrativi per le autorità fiscali sono piuttosto contenuti.

In terzo luogo, le imposte sulla proprietà offrono il vantaggio di una elevata stabilità del gettito fiscale, che facilita il conseguimento degli obiettivi di bilancio nel medio-termine, una caratteristica attraente in particolare per i paesi fortemente indebitati, per i quali la certezza del raggiungimento degli obiettivi di bilancio è importante per rafforzare la credibilità internazionale e per ottenere condizioni favorevoli di finanziamento del debito sul mercato dei capitali.

Inoltre, aumenti discrezionali delle imposte sulla proprietà potrebbero teoricamente limitare gli effetti dei cicli immobiliari, attenuando aumenti di prezzo eccessivi nelle fasi di espansione.

Per contro, le imposte sulle transazioni sui beni immobili, inserendo un cuneo tra acquirenti e venditori, riducono l'efficienza del mercato<sup>8</sup> e possono creare squilibri anche su altri mercati (ad esempio ostacolando la mobilità dei lavoratori all'interno e tra i paesi), rallentando la regolazione del mercato del lavoro agli shock asimmetrici o agli squilibri strutturali.

Data la rilevanza della fiscalità immobiliare, in questo paragrafo si analizzano le strutture impositive in vigore in Francia, Germania, Regno Unito e Spagna al fine di delineare i tratti comuni con il trattamento fiscale previsto in Italia sugli immobili. In tutti i paesi esaminati l'abitazione principale è esente dall'imposta sui redditi delle persone fisiche e gode in generale di un trattamento preferenziale per l'acquisto che vanno da forme dirette di sussidio a deduzioni fiscali per gli interessi sui mutui, a riduzioni di prelievo sui redditi della prima casa. Questo trattamento fiscale di favore per la proprietà immobiliare (e per la prima casa in particolare) è spesso giustificato dalla natura specifica del bene "abitazione" e dalle esternalità positive che possono essere associate alla scelta di vivere nella casa di residenza da parte del proprietario.

Tendenzialmente però la disparità di trattamento fiscale tra acquisto della proprietà e altri investimenti alternativi deve essere minimizzata proprio per assicurare che il cuneo tra rendimenti *pre-tax* e *post-tax* sia lo stesso sia per gli investimenti immobiliari che per quelli mobiliari. In anni recenti, i regimi di favore per la prima casa si sono tuttavia ridotti in molti paesi a seguito della abolizione o limitazione delle agevolazioni a un numero ristretto di contribuenti (ad esempio quelli a basso reddito)<sup>9</sup>.

Un altro aspetto rilevante ai fini della determinazione della base imponibile è il fatto che essa si basa in genere sulle rendite catastali che, essendo aggiornate con ritardo, risultano nettamente inferiori rispetto ai valori del mercato immobiliare. Anche quando i valori delle proprietà sono aggiustati per l'inflazione generale dei prezzi, emergono distorsioni nelle variazioni dei prezzi relativi.

In quasi la metà dei paesi europei gli interessi sui mutui ipotecari possono generalmente essere dedotti dalla base imponibile delle imposte sul reddito. Crediti d'imposta per i proprietari che vivono nella casa di proprietà sono anche previsti da alcuni ordinamenti tributari.

Il valore della casa è, però, soggetto ad imposta di successione nella maggior parte dei paesi. Ulteriori distorsioni derivano in numerosi paesi dalle imposte sulle compravendite di abitazioni. Tasse e costi di transazione elevati possono infatti scoraggiare dal comprare e vendere case, con implicazioni negative sul mercato, un uso inefficiente delle risorse e una riduzione della mobilità residenziale.

Nella Tabella 5.1 è riportato sinteticamente lo schema del prelievo diretto ed indiretto in Francia, Spagna, Germania e Regno Unito.

Tabella 5.1 Prelievo diretto e indiretto sulle abitazioni nei maggiori paesi europei

Fattispecie	Francia	Germania	Spagna	Regno Unito
<b>Proprietà/possesso</b>	Esente da Irpef <b>Taxe d'habitation</b> E' dovuta dall'inquilino dell'immobile. L'aliquota è variabile a seconda della regione di residenza. <b>Taxe fonciere</b> E' dovuta dal proprietario dell'abitazione. L'aliquota varia a seconda della regione. <b>Imposta patrimoniale</b> (patrimoni superiori a €1.300.000): aliquota tra lo 0,25% e lo 0,50%.	Esente da Irpef <b>Tassa fondiaria</b> I comuni applicano un'imposta sul possesso di immobili basato sul valore catastale. Le aliquote variano in ogni comune a seconda dell'utilizzazione del bene. <b>Tassa di proprietà.</b> Varia da città a città (tra €150 e €300 per appartamento) <b>Oneri urbanistici-tasse locali.</b> Da €0,75 a €1,5 per metro quadrato	Esente da Irpef <b>Impuesto sobre Bienes Inmuebles Urbana/Rústica (IBI).</b> Incide sugli immobili commerciali e residenziali dei proprietari residenti e non residenti. L'aliquota d'imposta è di solito 0,5% del valore catastale per le proprietà urbane e 0,3% per le proprietà agricole. <b>Imposta patrimoniale</b> Misura transitoria per contenere il deficit per coloro che hanno redditi superiori ai 700 mila euro annui.	Esente da Irpef <b>Council Tax</b> E' un'imposta locale. Esistono otto classi di appartenenza per ogni immobile (A-H). L'aliquota varia a seconda della regione (da 1,2% a 3,5%).
<b>Cessioni di abitazioni non soggette a IVA (di norma, trasferimenti tra privati di abitazioni esistenti)</b>	<b>Imposta di acquisto</b> Per gli immobili con più di 5 anni si applica una tassa di registro e l'aliquota normale è fissata al 4,8% (il 3,60% spetta al Dipartimento, l'1,20% spetta al Comune, mentre il 2,5% sull'imposta è dovuto a titolo di spese). <b>Capital gain:</b> aliquota del 28,1%	<b>Grunderwerbsteuer</b> Aliquota 3,5% (a Berlino è del 4,5%) del prezzo di acquisto. <b>Spese notarili</b> Circa l'1% - 1,5% del prezzo di acquisto <b>Imposta di registro</b> La tassa di registrazione può variare dal 0,8% all'1,2%. <b>Capital gain</b> Aliquota marginale con presenza di esenzioni.	<b>Imposta di acquisto</b> Aliquota di imposta pari al 6% del prezzo di acquisto dichiarato nel contratto (di norma può essere elevata al 7%). <b>Imposta di bollo</b> Aliquota di imposta varia a seconda del tipo di transazione e della comunità autonoma, ma di solito è compresa tra lo 0,5% e l'1%. <b>Capital gain</b> Aliquota del 18%	<b>Stamp Duty Land Tax</b> (SDLT) Viene applicata a ogni trasferimento di immobili residenziali. E' prevista un'esenzione totale per i trasferimenti inferiori a £125.000. Le aliquote variano dall'1% al 7% del prezzo di acquisto. <b>Capital gain</b> Aliquota del 18%
<b>Imposte sui trasferimenti a titolo gratuito</b>	<b>Successioni</b> Le aliquote sono diverse a seconda del legame giuridico tra il de cuius e gli eredi (dal 5% al 40% per i coniugi o parenti in linea retta; l'aliquota marginale si applica sulla parte che eccede €1.700.000). Per le persone diverse dai parenti in linea retta l'aliquota varia dal 35% al 60%. <b>Donazioni</b> stesse franchigie per trasferimenti in linea retta. Aliquote: dal 5% al 60%.	<b>Successioni e donazioni</b> Esenzioni per abitazione principale e donazioni fra coniugi; franchigia individuale da €100.000 a €500.000 per i trasferimenti in linea retta o fra coniugi. Aliquote: dal 7% al 50%.	<b>Successioni e donazioni</b> Si applica sul valore complessivo dei beni trasferiti a ciascun beneficiario. È prevista una franchigia di circa €800.000. Aliquote: dal 7,65% al 34%. Imposta moltiplicata per coefficienti da 1 a 2,4.	<b>Successioni e donazioni</b> Esenti successioni a favore del coniuge e donazioni in vita (PETs); franchigia di £325.000 per le successioni. Aliquote: donazioni 20%, successioni 40%.
<b>Cessioni di abitazioni soggette a IVA (di norma di nuova costruzione)</b>	<b>IVA</b> L'acquisto di immobili in costruzione o che abbiano meno di 5 anni è soggetto a T.V.A. (IVA italiana) che è pari al 19,6% senza nessuna distinzione tra prima o seconda casa o ufficio. Il costo del notaio sarà tra il 2,5 ed il 3,5% del prezzo totale di vendita.	<b>IVA</b> Esente <b>Imposta sui trasferimenti immobiliari</b> Aliquota del 3,5% (a Berlino del 4,5%)	<b>IVA</b> Aliquota del 7% <b>Imposta di registro</b> Aliquota dallo 0,5% all'1%.	<b>IVA</b> "Ad aliquota zero" <b>Stamp Duty Land Tax</b> Viene applicata a ogni trasferimento di immobili residenziali. E' previsto un'esenzione totale per i trasferimenti inferiori a £125.000. Le aliquote variano dall'1% al 7% del prezzo di acquisto.
<b>Locazione tra privati</b>	<b>Irpef</b> Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi da lavoratore autonomo anche se vengono incorporati e tassati insieme a tutti gli altri redditi personali. Ai redditi generati dalla locazione vengono applicati due regimi di tassazione: Revenus Fonciers, per la locazione di terreni e immobili non arredati; e BIC (Benefices Industriels et Commerciaux) per la locazione di immobili arredati. Aliquota progressiva da 0% al 40%. <b>Tassa di pubblicità fondiaria</b> Aliquota dell' 0,7%	<b>Irpef</b> Varia dal 25% al 42 % e dipende dalle aliquote delle imposte sui redditi cui va aggiunto il cosiddetto "Soli" del 5,5%. Sono previste esenzioni per ammortamento, interessi e spese di pubblicità o gestione.	<b>Irpef</b> Esenzione per giovani tra i 18 e i 35 anni. Per il resto, il prelievo è soggetto ad aliquote dal 24% al 45% ed è prevista la deduzione analitica delle spese sostenute <b>Imposta di registro</b> Aliquota del 2% più imposta di bollo	<b>Irpef</b> Aliquota progressiva con deduzioni analitiche delle spese <b>Imposta di registro</b> L'aliquota massima è del 5% nel caso in cui l'affittuario percepisca più di £125.000

Fonte IBFD, 2012

A determinate condizioni, in tutti i paesi, il trasferimento dell'abitazione principale è esente da imposta sulle plusvalenze. Solo Germania e Italia assoggettano a tassazione progressiva le plusvalenze sui trasferimenti di immobili che avvengano rispettivamente entro 10 e 5 anni, anche se in Italia è prevista la possibilità di optare per l'imposta sostitutiva del 20%. In altri paesi (Francia, Spagna e Regno Unito) i *capital gain* sono soggetti ad imposta separata con aliquota in misura fissa.

In riferimento all'acquisto di fabbricati ad uso abitativo, tutti i paesi considerati prevedono imposte indirette sui passaggi di proprietà degli immobili a titolo sia oneroso, sia gratuito (successioni e donazioni); l'aliquota italiana sui trasferimenti a titolo oneroso delle seconde case (10%, composta del 7% di imposta di registro, 2% di ipotecaria e dell'1% di catastale) è la più alta tra i paesi esaminati, mentre quella sui trasferimenti a titolo gratuito è la più bassa. Va però ricordato che in Italia si registra un ampio cuneo tra il valore di mercato dell'immobile e quello catastale.

Gli acquisti di nuove abitazioni scontano l'IVA (tranne che nel Regno Unito e in Germania) e imposte d'atto in misura ridotta; le aliquote IVA si differenziano tra i paesi (con percentuali variabili da zero al 20%). Peculiarità dell'Italia è un prelievo IVA differenziato tra prima e seconda casa.

In Francia, Germania e Spagna, a condizioni diverse, sono previste riduzioni dall'imposta sulle successioni e sulle donazioni per i trasferimenti dell'abitazione principale. I redditi da locazione sono generalmente tassati sulla base delle aliquote progressive dell'imposta sui redditi, al netto delle spese sostenute per l'immobile. In Italia è concessa una deduzione a forfait in caso di tassazione del reddito effettivo ed è prevista a partire dal 2011 un'imposta sostitutiva dell'IRPEF su base opzionale (c.d. "cedolare secca").

Imposte d'atto sulle locazioni sono previste in tutti i paesi, tranne che in Germania; le aliquote applicate all'estero risultano tuttavia più basse che nel caso dell'Italia.

### 5.2.1 IMPOSTE SU PROPRIETÀ E POSSESSO

In tutti i paesi considerati l'abitazione principale è esente da imposte sul reddito.

In Francia esistono a livello locale, la *taxe d'habitation* che grava sull'utilizzatore dell'abitazione a qualsiasi titolo (proprietario, locatario, occupante a titolo gratuito) e la *taxe foncière* che colpisce il proprietario dell'abitazione. La base imponibile di entrambe le imposte è data dalla rendita catastale che è pari al 50% del valore locativo catastale. E' previsto un abbattimento per le abitazioni principali che dipende dai carichi familiari e nel caso della *taxe d'habitation* dall'età dell'inquilino. Le aliquote di imposta sono fissate dalle amministrazioni locali, per cui variano da regione a regione.

In Spagna l'*Impuesto sobre bienes inmuebles* (IBI) colpisce i titolari di diritti reali su immobili, con una base imponibile pari al valore catastale, che è pari a circa il 70% del valore di mercato. Il valore catastale viene determinato in base alle dimensioni dell'abitazione e alla tipologia (es. immobile di lusso, signorile, civile). Le aliquote sono fissate dagli enti locali e sono generalmente più alte nelle località turistiche. Normalmente l'aliquota d'imposta è dello 0,5% del valore catastale per le proprietà urbane e dello 0,3% per le proprietà agricole.

In Germania vige la tassa fondiaria (*Grundsteuer*), ovvero una tassa comunale che colpisce i terreni, compresi quelli edificati. L'amministrazione finanziaria determina il valore fiscale dell'immobile, che per le abitazioni è un multiplo del valore locativo, e applica a tale valore coefficienti diversi fra *Länder* vecchi (dal 2,6 al 3,5%) e nuovi (dal 5 al 10%); il comune determina un proprio moltiplicatore (almeno pari a 2, in media pari a 3,9 per i vecchi *Länder* e a 4,08 per i nuovi).

Nel Regno Unito, la *Council Tax*, che costituisce l'imposta locale più importante in Inghilterra, Scozia e Galles, tassa chi occupa l'immobile ad uso abitativo anche se non è il proprietario. L'imposta è commisurata alla classe di appartenenza dell'immobile ed all'aliquota stabilita dalle autorità locali. Si associa ad un sistema di *means-tested benefit (council tax benefit)* per dare assistenza ai redditi bassi. L'amministrazione locale può anche prevedere esenzioni, deduzioni e detrazioni.

Infine in Francia e Spagna esiste un'imposta sul patrimonio: in Francia (*impôt de solidarité sur la fortune*) è dovuta da persone fisiche con patrimonio superiore a 1.300.000 euro (soglia stabilita nel 2012); in Spagna l'*impuesto sobre el patrimonio* è basata sul valore dichiarato del patrimonio individuale complessivo da coloro che hanno redditi superiori ai 700.000 euro. Tale misura è stata prevista transitoriamente per contenere il crescente deficit causato dalla crisi economica.

### 5.2.2 IMPOSTE SUI TRASFERIMENTI A TITOLO ONEROSO

In tutti i paesi considerati, ad esclusione della Germania, le plusvalenze derivanti dalla vendita di beni immobili sono soggette a tassazione separata con aliquote in misura fissa (Francia 28,1%, Spagna e Regno Unito 18%). In Germania la plusvalenza è, invece, tassata ai fini dell'imposta sul reddito in base all'aliquota marginale qualora la vendita avvenga entro dieci anni dall'acquisto. A determinate condizioni è esente l'immobile adibito ad abitazione principale; sulla vendita di immobili incide, inoltre, la *Grunderwerbsteuer* che è un'imposta regionale sui trasferimenti immobiliari la cui base imponibile è il prezzo d'acquisto. L'aliquota base è pari al 3,5%; i *Länder* hanno la possibilità di modificarla (è il caso di Berlino dove l'aliquota è del 4,5% del prezzo d'acquisto).

In Spagna, i *capital gain* sono soggetti ad aliquota del 18%. Sono esenti i *capital gain* realizzati sull'abitazione principale qualora il corrispettivo della cessione venga utilizzato per l'acquisto di una nuova "prima casa". L'*Impuesto sobre transmisiones patrimoniales (TPO)* grava sui trasferimenti, mentre quella sugli *Actos jurídicos documentados (AJD)* grava sugli atti; quest'ultima non è applicabile (se non per una quota in misura fissa) qualora, per il medesimo atto, sia stata applicata la prima imposta. La base imponibile della TPO è costituita dal valore di mercato del bene trasferito, mentre l'aliquota generale è del 6% (anche se le comunità autonome hanno stabilito aliquote proprie, nella maggior parte dei casi pari al 7%). L'imposta colpisce anche la costituzione di ipoteche, con aliquota dell'1%. L'AJD grava sul valore dichiarato nell'atto ed è pari allo 0,5% (elevato all'1 dalle comunità autonome), oltre a una quota in misura fissa.

In Francia i *capital gain* sono tassati ai fini dell'imposta sul reddito ad aliquota del 16% (oltre al 12,1% a titolo di contributi sociali). La base imponibile è abbattuta del 10% per ogni anno di possesso dell'immobile successivo al quinto (sono quindi esenti gli immobili detenuti da almeno 15 anni). La cessione dell'abitazione principale è esente da imposta. Ai fini del *droit d'enregistrement*, le cessioni non soggette a IVA (ad esempio tra persone fisiche) scontano l'imposta in misura ordinaria, che è pari a circa il 5%.

In Gran Bretagna, le cessioni di abitazioni principali sono esenti. La *Stamp Duty Land Tax* grava sui trasferimenti di proprietà (sono esenti le ipoteche e i trasferimenti per successione, i trasferimenti di abitazioni a prezzi inferiori a un dato limite e quelli dovuti al trasferimento di un lavoratore dipendente). L'imposta è nulla per abitazioni di valore fino a 125.000 sterline; è pari all'1% per le abitazioni di valore fino a 250.000 sterline, al 3% (fino a 500.000 sterline), al 4% (fino a 1.000.000 di sterline), al 5% (fino a 2.000.000 di sterline) e al 7% (valori superiori a 2.000.000 di sterline). L'aliquota si applica sull'intero valore di trasferimento.

### 5.2.3 IMPOSTE SU TRASFERIMENTO A TITOLO GRATUITO

In Spagna la base imponibile dell'imposta sui trasferimenti a titolo gratuito è pari al valore di mercato dei beni; sulle successioni sono riconosciute una deduzione maggiore per i parenti più prossimi (per coniuge, ascendenti e discendenti diretti è pari, di norma, a 15.956,87 euro) e, a determinate condizioni (come la presenza di eredi con più di 65 anni), una relativa all'abitazione principale (95% del valore con un limite di 122.606,47 euro per ogni erede); le percentuali variano dal 7,65 al 34%. All'imposta così calcolata si applicano moltiplicatori (da 1 a 2,4) in funzione del grado di parentela e del patrimonio del beneficiario. Le comunità autonome possono modificare aliquote e moltiplicatori, aumentare deduzioni e detrazioni ed estendere queste ultime alle donazioni.

In Francia la base imponibile è calcolata in ragione del valore commerciale. L'aliquota e la franchigia sono variabili, la prima in funzione dell'importo e del grado di parentela, la seconda solo della parentela: in linea retta il prelievo varia dal 5 al 40%, e giunge fino al 60 per gli altri eredi. Per quanto riguarda le successioni, sono esenti dall'imposta le quote di eredità devolute al coniuge e, a determinate condizioni, a fratelli e sorelle; gli immobili adibiti a residenza principale godono di una riduzione del 20%.

In Germania la base imponibile è il valore di mercato. L'aliquota e le franchigie variano in relazione all'importo e al grado di parentela: per la prima classe (coniuge, ascendenti e discendenti in linea retta) l'aliquota è compresa fra il 7 e il 30%; sale fino al 50 per gli altri eredi.

In Gran Bretagna nessuna imposta è dovuta, a certe condizioni, per le donazioni fra persone fisiche (*potential exempt transfers* - PETs), mentre le altre donazioni sono soggette a un prelievo del 20%. Per i trasferimenti mortis causa i beni sono valutati in base all'open value, vale a dire al valore di cessione per il dante causa che, nel caso degli immobili, è stabilito in contraddittorio fra i beneficiari e il fisco. È prevista un'esenzione totale e incondizionata per i trasferimenti a favore del coniuge.

### 5.2.4 IMPOSTE SULLE LOCAZIONI

In tutti paesi considerati i redditi derivanti da locazioni sono soggetti ad IRPEF con aliquote progressive. In ciascun paese esiste un regime specifico di deduzione delle spese connesse all'immobile locato. In Spagna, Francia e Regno Unito sono previste imposte di registro sugli atti che attestano l'affitto degli immobili (rispettivamente *Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados*, in somma fissa e dipende dal fitto; "Tassa di pubblicità fondiaria" dello 0,60% più lo 0,10% per spese e *Stamp Duty Land Tax* che colpisce il canone attualizzato stabilito per l'intera durata del contratto).

Inoltre in Francia esiste la tassa sulle abitazioni inutilizzate che riguarda le abitazioni sfitte da più di due anni e situate in comuni ad alta densità abitativa. L'aliquota da applicare al valore locativo convenzionale è pari al 10% nel primo anno, 12,5% nel secondo e 15% negli anni successivi.

## 5.3 LA FISCALITÀ IMMOBILIARE IN ITALIA

La tassazione degli immobili riguarda l'imposizione sia diretta (sul reddito e sul patrimonio) sia indiretta (sui trasferimenti e sui contratti) e si differenzia in funzione dei soggetti coinvolti (privati o imprese) e della natura degli immobili (terreni, fabbricati a uso industriale o abitativo).

Dal punto di vista fiscale nell'ordinamento italiano è prevista un'importante distinzione fra l'abitazione principale, destinata a soddisfare il bisogno primario di servizi abitativi, e le altre abitazioni possedute a scopo d'investimento o tenute a disposizione. L'abitazione principale gode di un regime tributario di favore: è infatti esente da imposte sul reddito; inoltre la presenza di ulteriori agevolazioni fiscali (ad esempio la detrazione degli interessi sui mutui) comporta in alcuni casi forme di sussidio. Tale trattamento risulta più favorevole rispetto agli altri principali paesi europei (Francia, Spagna, Germania e Regno Unito), che pure agevolano il possesso dell'abitazione principale.

Alla fiscalità di favore per l'abitazione principale si contrappone l'imponibilità dell'investimento in immobili non adibiti ad abitazione principale. Questi ultimi sono tassati ad aliquota marginale ai fini dell'imposta sul reddito da locazioni o alternativamente assoggettati all'imposta sostitutiva (cedolare secca), a differenza degli investimenti finanziari, i cui proventi sono tassati separatamente con aliquota ridotta; sono inoltre soggetti all'Imposta Municipale propria (IMU). L'IMU sostituisce l'ICI, l'IRPEF e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari associati agli immobili non locati (qualificati come "a disposizione" o ad "altro uso")<sup>10</sup>.

Si possono, così, riconoscere quattro categorie di imposte gravanti sugli immobili:

- imposte di natura "reddituale" in cui il presupposto del prelievo è fondato sul reddito prodotto dalla proprietà o dal possesso del bene (IRPEF, IRES);
- imposte di natura "patrimoniale" in cui il presupposto del prelievo è fondato sulla proprietà o il possesso del bene (IMU);
- imposte sul trasferimento degli immobili in cui il prelievo trova fondamento nel passaggio di proprietà (IVA, registro, ipotecaria, catastale, successioni e donazioni);
- imposte sulle locazioni (IRPEF o cedolare secca, registro e bollo sui contratti di locazione).

Tra le imposte di natura "reddituale" vi sono l'IRPEF e l'IRES. L'IRPEF è dovuta da tutti coloro che possiedono fabbricati a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale. Dal 1° gennaio 2012 l'IRPEF non è dovuta sui fabbricati non locati assoggettati all'Imposta Municipale Propria (IMU), ad eccezione degli immobili concessi in locazione (se non viene esercitata l'opzione per la cd "cedolare secca").

Così come per l'IRPEF, i proventi derivanti da immobili patrimonio, che cioè non sono né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, né beni strumentali per natura o destinazione, concorrono alla formazione del reddito d'impresa e dunque sono soggetti ad IRES.

Tra le imposte di natura "patrimoniale", l'IMU introdotta con il DL n. 201/2011 comporta, nel complesso, un rilevante ampliamento del prelievo immobiliare di tipo patrimoniale. L'Imposta municipale propria è dovuta su tutti gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze. Nel nuovo meccanismo di prelievo immobiliare, l'IMU prevede modifiche al presupposto d'imposta, che ora comprende un più ampio insieme di fattispecie, e l'aumento dei coefficienti moltiplicatori da applicare alle rendite catastali per il calcolo del valore imponibile degli immobili iscritti in catasto.

I possessori della casa di abitazione principale e delle relative pertinenze possono detrarre dall'imposta relativa a questi immobili, fino a concorrenza dell'ammontare dovuto, l'importo annuo di 200 euro, da rapportare al periodo dell'anno per il quale è stata destinata ad abitazione principale: se l'utilizzo come abitazione principale è da attribuirsi a più soggetti passivi, a prescindere dalla quota di possesso la detrazione spetta a ciascuno in proporzione alla quota per cui si verifica tale destinazione. Alla detrazione di base, in fase di esame parlamentare del Decreto Legge n. 201, è stata poi aggiunta una detrazione ulteriore, limitata al biennio 2012-2013, che permette di ridurre il carico fiscale di 50 euro per ogni figlio convivente, fino a 26 anni di età e con residenza anagrafica nell'abitazione principale, fino a un massimo di ulteriori 400 euro.

Le imposte sui trasferimenti si distinguono in imposte sui trasferimenti a titolo oneroso, tra cui l'IVA, il registro e le imposte ipotecarie e catastali; e le imposte sui trasferimenti a titolo gratuito, tra cui successioni e donazioni.

Nella Tabella 5.2 sono riportate sinteticamente le imposte che gravano sui trasferimenti a titolo oneroso.

**Tabella 5.2 Le imposte dovute sui trasferimenti a titolo oneroso**

Prima casa			
Se il venditore è	Imposte		
Privato	IVA	No	
	Registro	3%	
	Ipotecaria	168 euro	
	Catastale	168 euro	
Impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione	IVA	Esente	
	Registro	3%	
	Impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori	Ipotecaria	168 euro
		Catastale	168 euro
Impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori o successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata	IVA	4%	
	Registro	168 euro	
	Ipotecaria	168 euro	
	Catastale	168 euro	
Altri Fabbricati ad uso abitativo			
Se il venditore è	Imposte		
Privato	IVA	No	
	Registro	7%	
	Ipotecaria	2%	
	Catastale	1%	
Impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavoro di restauro, risanamento o ristrutturazione	IVA	Esente <sup>1</sup>	
	Registro	7%	
	Impresa "costruttrice" che vende dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori	Ipotecaria	2%
		Catastale	1%
Impresa "costruttrice" che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori o successivamente, nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata	IVA	10%*	
	Registro	168 euro	
	Ipotecaria	168 euro	
	Catastale	168 euro	

<sup>1</sup> 21% se il fabbricato è di lusso

\*dal 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 83/2012), in luogo del regime naturale dell'esenzione, le cessioni di abitazioni effettuate dalle imprese che le hanno costruite o ristrutturate, oltre il termine di 5 anni, sono assoggettate a IVA (10%, 21% per i fabbricati di lusso) se il cedente opta nell'atto di vendita per il regime dell'imponibilità. In caso di opzione e applicazione dell'IVA, le imposte di registro e quelle ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa

Per quanto riguarda le successioni e donazioni sono dovute imposte che variano a secondo del grado di parentela tra la persona cedente ed il beneficiario. Si parte da un'aliquota minima del 4% ad una massima dell'8% della quota ereditata a cui va aggiunto il 2% di imposta ipotecaria e l'1% di imposta catastale.



E' prevista una franchigia di un milione di euro per i parenti in linea retta e di 100 mila euro per fratelli e sorelle.

Infine, il reddito che il proprietario ricava dalla locazione di un fabbricato (reddito effettivo) è tassato in maniera diversa a seconda del regime di tassazione scelto. È possibile infatti distinguere un regime "ordinario" di tassazione da un nuovo sistema alternativo su base opzionale: la "cedolare secca".

Il regime della "cedolare secca" è stato introdotto dal DL 23/2011. Si tratta di un sistema agevolato di tassazione del reddito derivante dagli immobili locati per finalità abitative e consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa in sostituzione dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo dovute sul contratto di locazione. Le aliquote sono pari al 21% del canone annuo per i contratti di locazione a canone libero e del 19% per i contratti a canone concordato. I contribuenti che non optano per il regime della cedolare secca devono versare annualmente l'imposta di registro sui contratti di locazione immobiliare nonché l'imposta personale sui redditi e le relative addizionali.

### 5.3.1 IL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI IN ITALIA: LE CIFRE IN GIOCO

Una volta definiti i confini della "fiscalità immobiliare", è possibile valutare l'evoluzione del gettito ad essa riconducibile, mettendo in evidenza i mutamenti nella entità e composizione del prelievo intervenuti negli ultimi anni.

In Italia, il gettito fiscale sugli immobili (per uso abitativo e produttivo) derivante dalle principali imposte sul possesso, sulla locazione e sulle compravendite risulta pari nel 2012 a oltre 41 miliardi di euro, di cui circa un quarto riferibile a imposte indirette sugli atti di trasferimento o operazioni connesse<sup>13</sup>. La tabella 5.3 riporta il prelievo immobiliare in Italia per gli anni 2010, 2011 e 2012.

**Tabella 5.3 Le imposte sugli immobili (anni 2010-2012)**

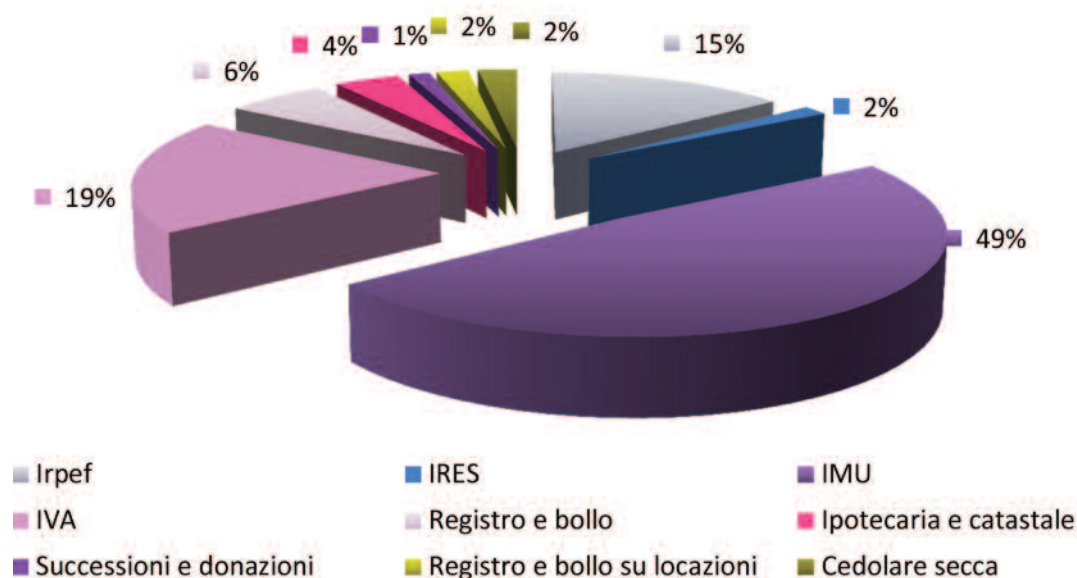
Tipo	Totale		
	2010	2011	2012
<b>Imposte di natura "reddituale" (1)</b>	<b>9,41</b>	<b>8,18</b>	<b>6,64</b>
<i>IRPEF</i>	8,77	7,54	6,00
<i>IRES</i>	0,64	0,64	0,64
<b>Imposte di natura "patrimoniale" (2)</b>	<b>9,20</b>	<b>9,20</b>	<b>20,10</b>
<i>IMU/ICI</i>	9,20	9,20	20,10
<b>Imposte su trasferimenti (3)</b>	<b>13,11</b>	<b>12,89</b>	<b>12,67</b>
<i>IVA</i>	7,98	8,00	8,00
<i>Registro e bollo</i>	2,88	2,70	2,52
<i>Ipotecaria e catastale</i>	1,78	1,70	1,63
<i>Successioni e donazioni</i>	0,47	0,49	0,52
<b>Imposte su locazioni (4)</b>	<b>1,20</b>	<b>2,06</b>	<b>1,77</b>
<i>Registro e bollo su locazioni</i>	1,20	1,09	0,80
<i>Cedolare secca</i>	-	0,97	0,97
<b>Totale (1)+(2)+(3)+(4)</b>	<b>32,92</b>	<b>32,33</b>	<b>41,18</b>

(miliardi di euro)

Nell'ultimo triennio il prelievo sugli immobili è cresciuto di circa 9 miliardi di euro (circa il 3%) soprattutto per effetto dell'introduzione dell'IMU ed è inoltre significativamente mutato nella sua composizione.

Nel 2010, circa il 28% del gettito complessivo derivava dall'ICI<sup>14</sup> (Imposta Comunale sugli Immobili): a partire dal 2008, a seguito dell'esenzione sull'abitazione principale, il gettito ICI complessivo si è ridotto a quasi 9,2 miliardi di euro. Con l'introduzione dell'IMU il 49% del prelievo è riconducibile alla nuova imposta sugli immobili (Figura 5.8). Contemporaneamente si è ridotta l'incidenza dell'IRPEF sul prelievo immobiliare complessivo, per effetto della progressiva sottrazione di imponibile seguito dall'introduzione dell'IMU e della cedolare secca. Il prelievo IRPEF infatti, è sceso del 30% tra il 2010 e il 2012 passando da 9,4 a 6,6 miliardi di euro. L'introduzione dell'IMU, comportando un notevole ampliamento del prelievo immobiliare, ne ha modificato anche la composizione: se in precedenza esisteva un sostanziale equilibrio tra imposte di natura "reddituale" (IRPEF, IRES) e natura "patrimoniale" (ICI), ora il prelievo patrimoniale sugli immobili, e in particolare su quelli diversi dalle abitazioni principali presenta un'incidenza maggiore.

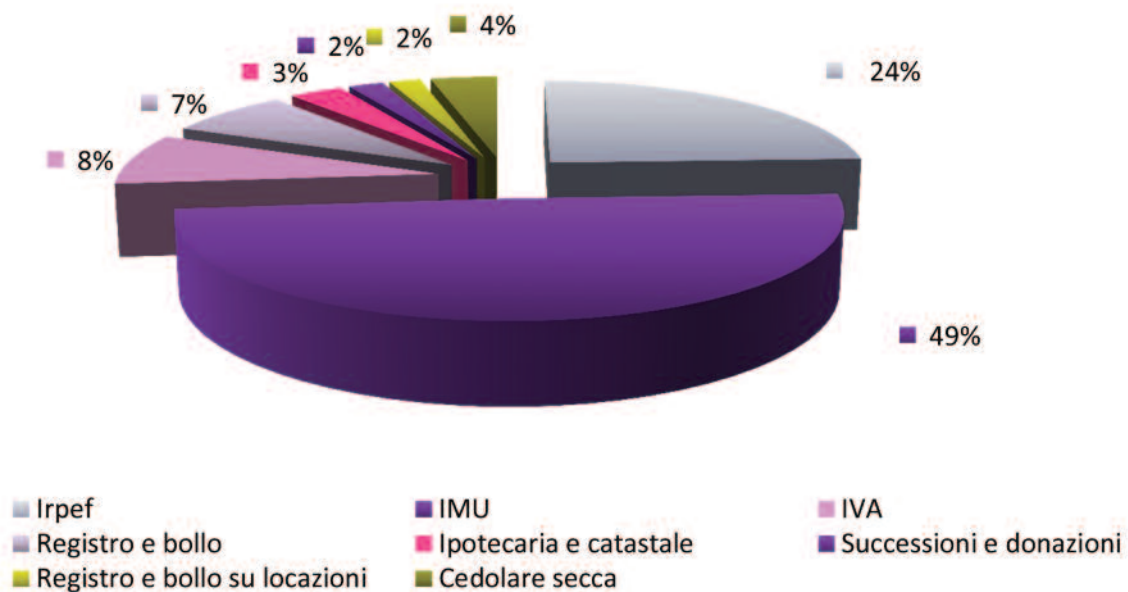
**Figura 5.8 Composizione (%) del prelievo sugli immobili (anno 2012)**



Si sono anche ridotte le entrate derivanti dalle imposte sui trasferimenti passando dai valori del 2010 (più di 13 miliardi di euro) ai valori previsti nel 2012 (poco più di 12,5 miliardi), anche a causa dall'andamento congiunturale del settore immobiliare, che ha risentito tra il 2010 e il 2011 di una flessione del numero delle compravendite del 2,3%, ancora più consistente nel primo semestre del 2012 (-22,6%, Agenzia del Territorio). La riduzione delle compravendite ha, dunque, inciso negativamente sul gettito delle imposte di registro e di bollo, che tra le *transfer tax* sono quelle maggiormente caratterizzate da una marcata flessione nell'ultimo triennio, rispettivamente del 12,5% e del 9%.

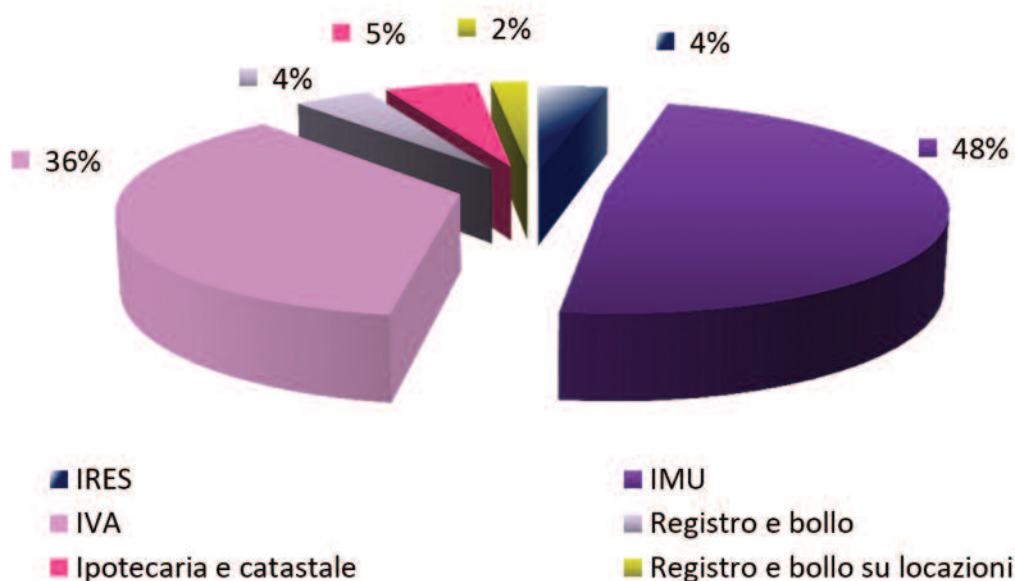
Le Figure 5.9 e 5.10 presentano l'incidenza delle imposte immobiliari sul totale delle entrate sia per le persone fisiche che per i soggetti diversi dalle persone fisiche. Per quanto riguarda le persone fisiche (figura 5.9), pesa particolarmente sul prelievo immobiliare complessivo l'IMU (49%). L'IRPEF è pari al 24%. A seguire ci sono l'IVA che incide per l'8%, il registro e il bollo per il 7% e la cedolare secca per il 4%.

Figura 5.9 La fiscalità immobiliare per le Persone Fisiche (anno 2012)



Con riferimento alle imposte versate dai soggetti diversi dalle persone fisiche (Figura 5.10), oltre all'IMU (48%), risulta elevata l'incidenza dell'IVA (36%), mentre è meno significativa l'incidenza delle altre imposte immobiliari: ipotecaria e catastale (5%), registro e bollo (4%) e IRES (4%).

Figura 5.10 La fiscalità immobiliare per le Persone non Fisiche (anno 2012)



## 5.4 COSTO D'USO ED INCIDENZA FISCALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

### 5.4.1 COSTO D'USO E INCIDENZA FISCALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Il costo d'uso della proprietà immobiliare (*user cost*) rappresenta una misura per la valutazione del costo annuale dell'abitare (*annual cost of living*). Un calcolo corretto del rendimento finanziario associato alla proprietà di un'abitazione di residenza si ottiene, infatti, confrontando il valore dell'abitare, che equivale al costo che si sosterebbe nel caso tale abitazione fosse presa in affitto, (definita come  $R_t$ , rendita imputata o *imputed rent*), con il costo opportunità del capitale investito, ossia il rendimento che il proprietario avrebbe ottenuto attraverso un investimento alternativo, meglio definito come costo annuale della proprietà (*annual ownership cost*), pari al prodotto tra il valore dell'abitazione  $P_t$  e il costo d'uso del capitale  $u_t$ .

Nella letteratura teorica di riferimento, Himmelberg *et al.* (2005) hanno proposto una formulazione più articolata rispetto al modello di Poterba (1984). L'ipotesi alla base è che per un corretto calcolo del rendimento finanziario sia necessario confrontare il costo di vivere nell'abitazione di residenza per un anno (rendita imputata) con il reddito che si sarebbe potuto ricavare se il capitale fosse stato utilizzato per un investimento alternativo (costo opportunità del capitale). Seguendo l'approccio di Himmelberg, Mayer e

Sinai (2005), il costo d'uso rappresenta, pertanto, il costo annuo di un alloggio in termini di produzione del "servizio abitativo" per il proprietario.

In una situazione di equilibrio nel mercato immobiliare, il costo annuale atteso della proprietà non dovrebbe eccedere il costo annuale della rendita. Pertanto, la condizione di non arbitraggio corrisponde alla eguaglianza del prodotto tra il costo d'uso (*user cost*)  $u_t$  e il valore di mercato (*market value*)  $P_t$  dell'abitazione di residenza con il costo della rendita  $R_t$ . L'equilibrio nel mercato immobiliare implica che il costo annuale atteso della proprietà non deve eccedere la rendita. Se il primo crescesse senza un eguale incremento nelle rendite, il prezzo degli immobili dovrebbe diminuire al fine di indurre i potenziali compratori ad acquistare invece di prendere in affitto; viceversa se il costo annuale della proprietà diminuisse.

La condizione di equilibrio è definita secondo la formula seguente:

$$R_t = P_t u_t$$

[1]

La determinazione del costo d'uso del capitale corrisponde al rendimento finanziario di un investimento alternativo, ma deve parimenti tener conto del rischio connesso alla proprietà, delle agevolazioni fiscali, delle imposte sulla proprietà, delle spese di manutenzione, delle plusvalenze legate alle quotazioni del mercato immobiliare. L'*annual ownership cost* può essere così scritto nella seguente formula:

$$R_t = P_t u_t = P_t r_t^f + P_t \omega_t - P_t \tau_t (r_t^m + \omega_t) + P_t \partial_t - P_t g_{t+1} + P_t \gamma_t$$

[2]

mentre il costo d'uso è pari a:

$$u_t = r_t^f + \omega_t - \tau_t (r_t^m + \omega_t) + \partial_t - g_{t+1} + \gamma_t$$

[3]

dove  $u_t$  rappresenta il costo d'uso,  $r_t^f$  il tasso d'interesse privo di rischio (*risk free*) di investimenti alternativi all'acquisto dell'abitazione,  $\omega_t$  le imposte sulla proprietà immobiliare,  $\tau_t (r_t^m + \omega_t)$  le eventuali deduzioni o detrazioni fiscali previste dalla normativa,  $\partial_t$  i costi di manutenzione dell'immobile,  $g_{t+1}$  l'incremento/decremento di valore dell'immobile in funzione dei trend del mercato immobiliare (*capital gain/loss* attribuibile al valore dell'immobile),  $\gamma_t$  il valore del maggior rischio assunto dal proprietario di un alloggio rispetto ad un affittuario.

Da un punto di vista teorico, l'analisi del costo d'uso è strettamente connesso alla valutazione del trend del mercato immobiliare. Per analizzare il mercato immobiliare si considera, convenzionalmente, il prezzo di acquisto come se esso fosse effettivamente il costo annuale di una abitazione di residenza. Un'analisi appropriata del trend del mercato immobiliare dovrebbe basarsi sul costo d'uso del capitale. In particolare, la condizione di arbitraggio può essere anche riscritta nel modo seguente:

$$\frac{P_t}{R_t} = \frac{1}{u_t}$$

[4]

dove il rapporto tra la rendita e il valore dell'abitazione (*price to rent ratio*) eguaglia l'inverso del costo d'uso del capitale. Secondo questa relazione le fluttuazioni nel rapporto prezzo-rendita possono riflettere semplicemente le fluttuazioni nel costo d'uso del capitale, i cosiddetti "fondamentali", piuttosto che essere associate a variazioni di tipo speculativo, ad esempio bolle speculative o *misperceptions*<sup>15</sup>.

#### 5.4.2 IL COSTO D'USO NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

Il costo d'uso nelle principali città italiane consente anche un'analisi del cuneo fiscale connesso alla decisione d'investimento immobiliare. La Tabella 5.4 riporta il costo d'uso del capitale per alcune principali città italiane. Le variabili d'interesse sono quelle dell'equazione [3], con riferimento all'anno 2011. In particolare, il tasso d'interesse su investimenti alternativi all'acquisto di un'abitazione principale viene identificato attraverso il tasso d'interesse annuo sui titoli di stato, come riportato nel Supplemento al Bollettino Statistico - Indicatori monetari e finanziari - della Banca d'Italia. Le aliquote di imposta sulla proprietà corrispondono alle aliquote IMU per abitazione principale, così come deliberate o proposte dalle giunte dei vari comuni per l'anno 2012. La detraibilità dalle imposte sui redditi della spesa per interessi per l'acquisto dell'abitazione principale viene calcolata facendo riferimento al tasso sui mutui per l'acquisto di abitazioni disponibile nel Bollettino Statistico della Banca d'Italia. I costi annui di manutenzione dell'immobile sono calibrati al 2,5%, facendo riferimento al valore empirico più ampiamente utilizzato in letteratura (cfr. *Himmelberg et al. (2005)*). L'incremento o decremento del valore degli immobili è calcolato attraverso le quotazioni OMI. Infine, il rischio attribuibile al proprietario di un'abitazione rispetto ad un affittuario è calibrato nello specifico contesto italiano attraverso l'elaborazione sulla base dei premi assicurativi<sup>16</sup>.

**Tabella 5.4 Costo d'uso del capitale immobiliare**

Prima Casa	Tasso d'interesse	IMU	Detrazione Mutui	Tasso di deprezzamento	Trend Mercato Immobiliare	Premio al Rischio	User Cost
Bari	3,22%	0,400%**	0,95%	2,50%	0,47%	1,87%	6,58%
Bologna	3,22%	0,400%	0,95%	2,50%	-0,38%	1,87%	7,42%
Firenze	3,22%	0,400%	0,95%	2,50%	-0,97%	1,87%	8,01%
Genova	3,22%	0,500%*	0,95%	2,50%	0,90%	1,87%	6,25%
Milano	3,22%	0,400%**	0,95%	2,50%	1,64%	1,87%	5,40%
Napoli	3,22%	0,500%*	0,95%	2,50%	-1,55%	1,87%	8,69%
Roma	3,22%	0,500%*	0,95%	2,50%	1,33%	1,87%	5,81%
Torino	3,22%	0,575%*	0,95%	2,50%	3,79%	1,87%	3,43%

Note: \*Proposta di Giunta, aliquota non deliberata; \*\*Aliquote non deliberate

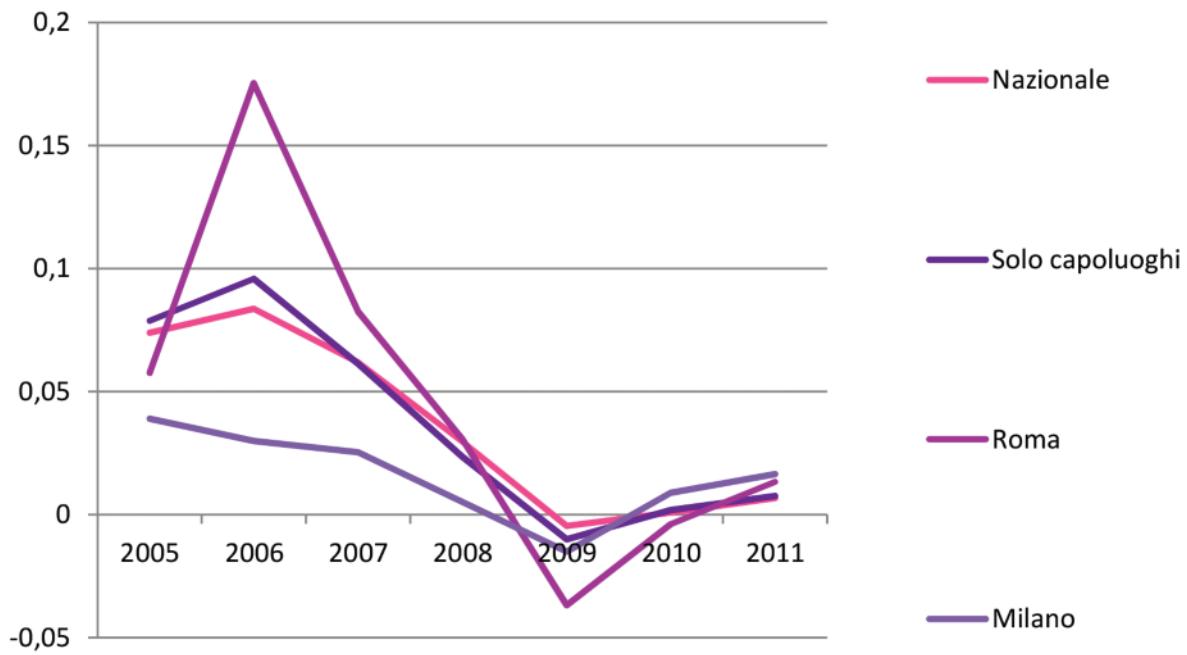
I risultati nella Tabella 5.5 mostrano che il trend del mercato immobiliare risulta rilevante nella determinazione del costo d'uso. La crescita moderata dei prezzi nell'anno 2011 ha reso meno conveniente l'investimento nel mercato immobiliare e conseguentemente ha incrementato il costo opportunità del capitale e contribuito a far crescere notevolmente il costo d'uso. Al contrario, l'andamento del mercato immobiliare risulta ancora sostenuto e crescente a Torino, implicando un costo d'uso della proprietà più basso rispetto alla media. Viceversa, Napoli e Firenze mostrano un andamento significativamente negativo del trend delle quotazioni OMI, innalzando il costo d'uso oltre l'8%. Risulta inoltre che il cuneo fiscale non incide particolarmente nella determinazione del costo d'uso della proprietà.

Pertanto, risulta interessante la serie storica delle quotazioni OMI; la Tabella 5.5 riporta i dati della serie temporale, mentre la Figura 5.11 mostra l'andamento grafico della media nazionale, dei capoluoghi, di Roma e di Milano. Si evince una crescita dei prezzi elevata a Roma tra il 2004 e il 2007; negli anni successivi il tasso di crescita dei prezzi è risultato più marcato negli altri capoluoghi.

**Tabella 5.5 Quotazioni del mercato immobiliare**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nazionale	100	107,4	116,4	123,6	127,2	126,7	126,8	127,6
Solo capoluoghi	100	107,9	118,2	125,4	128,4	127,1	127,3	128,3
Roma	100	105,8	124,3	134,6	138,7	133,6	133,1	134,8
Milano	100	103,9	107,0	109,7	110,3	108,6	109,6	111,4
Torino	100	106,2	113,5	127,3	136,6	143,1	141,7	147,1
Genova	100	126,7	147,9	163,2	164,9	163,7	165,5	167,0
Napoli	100	109,2	119,1	124,3	127,2	125,8	125,5	123,5
Bari	100	114,5	133,1	147,0	148,6	151,0	152,4	153,1
Bologna	100	104,0	128,9	134,3	132,2	129,0	127,2	126,7
Firenze	100	122,0	129,8	133,4	135,3	135,2	134,3	133,0
Venezia	100	117,4	122,1	125,5	122,5	121,9	122,1	122,2
Catania	100	109,4	135,1	148,5	151,1	148,4	148,6	145,8
Palermo	100	122,9	144,1	152,0	159,9	158,0	157,6	155,8
Verona	100	106,1	108,9	114,6	113,5	112,7	114,0	114,4

Figura 5.11 Trend del mercato immobiliare





## NOTE AL CAPITOLO 5

<sup>1</sup> Nell'approccio utilizzato dall'OCSE (Revenue Statistics, 2011), le tasse sulle proprietà sono classificate in sei categorie:

- a) Tasse "ricorrenti" sulla proprietà immobiliare, che tipicamente sono rappresentate dai versamenti annuali dovuti dal proprietario il cui ammontare è correlata al valore della proprietà;
- b) tasse "ricorrenti" sulla ricchezza netta;
- c) successioni e donazioni;
- d) tasse sulle transazioni di capitale e finanziarie;
- e) altre tasse non "ricorrenti" sulla proprietà;
- f) altre tasse sul capitale.

<sup>2</sup> La ricchezza delle famiglie italiane 2010, Banca d'Italia, Dicembre 2011.

<sup>3</sup> Mobility and migration in Europe, in OECD Economic Surveys: European Union 2012, marzo 2012

<sup>4</sup> Cfr. Arnold, J. (2008), Do tax structures affect aggregate economic growth?: Empirical evidence from a panel of OECD countries, OECD Economics Department Working Paper 643, OECD Publishing.

<sup>5</sup> Cfr. Johansson A, C., Heady, J., Arnold, B., Brys and L. Vartia (2008): Tax and Economic Growth, OECD Economics Department Working Papers, No. 620, OECD Publishing.

<sup>6</sup> Arnold, J. Brys B., Heady C., Johansson A., Schwelnus C. and Vartia L. (2011) The Economic Journal, 121 Febbraio) pp. 59-80.

<sup>7</sup> Cfr. European Council Conclusions, 1-2 March 2012 (EUCO 4/1/12 REV 1)

<sup>8</sup> L'effetto delle elevate imposte sui trasferimenti crea fenomeni di lock in nel mercato ampliamenti discussi in letteratura in relazione alla tassazione delle plusvalenze ovvero degli incrementi di valore, all'atto del trasferimento dei beni, nell'ambito della tassazione dei guadagni di capitale nell'imposta sul reddito (cfr. TANZI (2003), "Imposte transazioni e crescita economica", Rivista di Diritto Finanziario e Scienza delle Finanze, ANNO LXII ,n 1).

<sup>9</sup> In particolare, molti sistemi tributari europei prevedono un trattamento di favore per l'abitazione occupata dai proprietari rispetto ad altre forme di investimento utilizzando un mix di strumenti quali:

- aliquote ridotte o esenzioni fiscali per i redditi da locazione e imputati e plusvalenze;
- deducibilità degli interessi sui mutui dal reddito imponibile;
- esenzione del reddito figurativo sulle case di proprietà dall'imposta sul reddito.

<sup>10</sup> La sostituzione dell'IRPEF comporta, in via generale, che per gli immobili non locati, compresi quelli concessi in comodato d'uso gratuito o non affittati è dovuta solo l'IMU, mentre per gli immobili locati o affittati sono dovute sia l'IMU, sia l'IRPEF e le relative addizionali (o cedolare secca).

<sup>11</sup> Per la determinazione del reddito complessivo ai fini Irpef si evidenzia che:

- ai contribuenti che hanno la dimora abituale nella casa di proprietà - o posseduta a titolo di usufrutto o altro diritto reale - spetta una deduzione dal reddito complessivo fino all'ammontare della rendita catastale dell'immobile e delle relative pertinenze, rapportata alla quota di possesso e al periodo dell'anno durante il quale l'immobile (e le relative pertinenze) è stato adibito ad

abitazione principale. Sia la casa che le pertinenze risultano così esenti da Irpef;

- per i fabbricati ad uso abitazione posseduti in aggiunta a quello utilizzato come abitazione principale, il reddito si determina applicando alla rendita catastale l'aumento di  $1/3$ , a meno che non siano stati concessi in uso gratuito a un familiare che vi trasferisca la residenza;
- se il reddito che il proprietario ricava dalla locazione di un fabbricato (reddito effettivo) è maggiore della rendita catastale si riduce del 15% a titolo forfetario (o del 25 % per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna);
- è prevista una detrazione del 19% sul costo sostenuto per oneri a titolo di interessi passivi sul mutuo relativamente all'abitazione principale;
- è prevista una detrazione del 50% delle spese sostenute per la ristrutturazione e manutenzione degli edifici per un importo massimo di 96 mila euro così come modificato dal DL 22 Giugno 2012 n. 83 e una detrazione del 55% delle spese sostenute in favore dei contribuenti che effettuano interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti.

<sup>12</sup>Viene anche abolito dalla normativa di base il concetto di "assimilazione" all'abitazione principale, (salve eccezioni di limitato impatto), con la conseguenza che, diversamente da quanto disposto dal decreto legge n. 93 del 2008 in concomitanza con l'abolizione dell'ICI sull'abitazione principale, la legge non riconosce alcun vantaggio in materia di IMU alle abitazioni affidate in uso gratuito a parenti più o meno stretti del possessore.

<sup>13</sup>Il dato differisce da quello esposto nel primo paragrafo in quanto non comprendente le imposte di scritturato e in quanto le imposte di bollo e registro si riferiscono soltanto ai trasferimenti immobiliari e non ad altro.

<sup>14</sup>Nell'ambito della fiscalità locale, la proprietà di un'abitazione era il presupposto per l'applicazione dell'ICI, introdotta nel 1993 e oggetto in seguito di profonde modifiche. Dal 2008 (DL n. 93/2008) l'imposta non era più dovuta sull'abitazione principale e sulle relative pertinenze, a eccezione degli immobili di lusso. In precedenza era prevista una detrazione la cui misura base (103,29 euro) poteva essere aumentata dal comune in relazione alle condizioni socio-economiche del contribuente. L'ICI rappresentava l'imposta che garantiva le maggiori entrate ai comuni (più di 12 miliardi di euro nel 2007 e oltre 9 miliardi nel 2010), i quali potevano variarne l'aliquota (in genere tra il 4 e il 7 per mille, con punte fino al 9), il regime di esenzione e la misura delle detrazioni.

<sup>15</sup>Il valore non si discosta molto da quello utilizzato da Himmelberg, Mayer e Sinai (2005).

<sup>16</sup>L'incremento dei prezzi nel mercato immobiliare potrebbe essere legato ad una bolla speculativa, ma anche ad una riduzione del tasso d'interesse che contribuisce alla riduzione del costo d'uso del capitale.

## RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Arnold, J. (2008), *Do Tax Structures Affect Aggregate Economic Growth?: Empirical Evidence from a Panel of OECD countries*, OECD Economics Department Working Papers, No. 643, OECD Publishing.

Arnold, J. Brys B., Heady C., Johansson A., Schwellnus C. and Vartia L. (2011) *The Economic Journal*, 121 (February) pp. 59-80.

European Commission (2011), *Communication from the Commission to the European*

Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the regions. *Annual Growth Survey: advancing the EU's comprehensive response to the crisis*, COM(2011) 11 final.

Himmelberg C., C. Mayer e T. Sinai (2005), "Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions," NBER Working Paper Series No. 11643

IBFD: *European Taxation Database* (2011). Magdalena van Doorn-Olejnicka, Ola van Boeijen-Ostaszewska, Tigran Mkrtchyan and Belema Obuoforibo (eds), available at:

<http://www.ibfd.org/IBFDProducts/European-Taxation-Database>

Johansson A, C., Heady, J., Arnold, B., Brys and L. Vartia (2008): *Tax and Economic Growth*, OECD Economics Department Working Papers, No. 620, OECD Publishing.

Poterba J. (1984), "Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset Market Approach," *Quarterly Journal of Economics* 99, 729-52.

Andrews, D., A. Caldera Sánchez and Å. Johansson (2011), "Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries", OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing.

OECD (2011), "Revenue Statistics 2011".

Eurostat Statistical Book edition 2012, "Taxation trends in the European Union".

Banca d'Italia (2009), "L'andamento del mercato immobiliare italiano e i riflessi sul sistema finanziario".

