

6.



6 IMU: ANALISI DEI VERSAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ED EFFETTI DISTRIBUTIVI

Il decreto "Salva Italia" (D.L. 201/2011) ha introdotto importanti modifiche al sistema di tassazione degli immobili in Italia, definendo le norme per il versamento della nuova Imposta Municipale Propria. A partire dal 2012, anche se in forma sperimentale sino al 2014, viene anticipata, in sostituzione dell'ICI, l'imposta municipale propria (IMU) già introdotta dal D.lgs. n.23/11.

Le novità più rilevanti sono state senza dubbio l'abolizione dell'esenzione sull'abitazione principale e la revisione dei coefficienti ai fini della rivalutazione delle rendite catastali che definiscono il valore patrimoniale degli immobili e determinano, di conseguenza, la base imponibile dell'imposta. L'aliquota ordinaria è stata fissata al 7,6 per mille, con una riduzione al 4 per mille per le abitazioni di residenza. I Comuni possono variare l'ammontare della detrazione riconosciuta dallo stato sulla abitazione principale (200 euro, maggiorata di 50 euro per ogni figlio convivente) e le aliquote (+/- 3 per mille sull'aliquota ordinaria e +/- 2 per mille su quella agevolata).

Il presente capitolo esaminerà i versamenti dell'Imposta Municipale Propria, la distribuzione dell'imposta e il suo impatto in termini redistributivi.

Sono stati utilizzati i dati dei versamenti IMU effettuati con la prima rata di giugno e il relativo ammontare proiettato a fine anno, effettuando una distinzione in base alla tipologia di immobile.

Per analizzare le caratteristiche delle proprietà dei contribuenti, come ad esempio la distribuzione dell'IMU per decili di rendita, è stato necessario incrociare i dati relativi ai versamenti con le informazioni tratte dalle dichiarazioni riferite all'anno d'imposta 2010. Di conseguenza, i dati analizzati si riferiscono ad un sottoinsieme costituito dai soggetti proprietari per almeno una quota di unità immobiliari che hanno versato IMU con la prima rata di giugno e che, nel 2010, hanno presentato la dichiarazione dei redditi. In particolare, sono stati individuati circa 19,2 milioni di contribuenti di cui 18,8 milioni persone fisiche e 400.000 soggetti diversi dalle persone fisiche.

Il capitolo è strutturato nel modo seguente: il paragrafo 6.1 presenta l'analisi dei versamenti dell'IMU, distinguendo tra persone fisiche e soggetti diversi dalle persone fisiche; il paragrafo 6.2 riporta i dati relativi alla distribuzione dell'imposta e, in particolare, alla sua ripartizione per area geografica, per fascia territoriale, per reddito ed età del contribuente e, per quanto riguarda i soggetti diversi dalle persone fisiche, per volume d'affari, per utile d'impresa e per Risultato Operativo Lordo; il paragrafo 6.3 presenta una stima degli effetti redistributivi dell'imposta, con riferimento ai contribuenti persone fisiche¹.

6.1 ANALISI DEI VERSAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Di seguito si riportano le distribuzioni dei versamenti IMU per tipologia d'immobile e per decile di rendita catastale, considerando il totale dei contribuenti (par. 6.1.1), i contribuenti persone fisiche (par. 6.1.2) ed i contribuenti diversi dalle persone fisiche (par. 6.1.3). Per quanto riguarda la distribuzione per tipologia di immobile, sono stati utilizzati i dati riferiti al versamento della prima rata di giugno 2012. In particolare, proiettando a fine anno il versamento ad aliquote standard della prima rata di giugno, le stime ufficiali del Governo indicano un gettito annuale complessivo di circa 19,5 miliardi. A questo importo occorre aggiungere i versamenti relativi ai fabbricati rurali che andranno accatastati entro novembre (circa 70 milioni), i versamenti per immobili non dichiarati in catasto (i cosiddetti "immobili fantasma") stimati in circa 356 milioni e i versamenti relativi ai contribuenti mancanti che sono stati stimati in circa 385 milioni. Al lordo di questi ulteriori versamenti, la stima del gettito complessivo IMU è quindi di circa 20,4 miliardi².

I dati presentati nelle Tabelle 6.1, 6.2 e 6.3 si riferiscono alla proiezione a fine anno dei versamenti IMU di 19,2 miliardi, al netto dell'IMU sulle aree fabbricabili e sui terreni stimata dal Governo in circa 1,4 miliardi. Di conseguenza l'IMU totale sui fabbricati (Tabella 6.1) è pari a circa 18,1 miliardi.

6.1.1 ANALISI DEI VERSAMENTI DELL'IMU COMPLESSIVO

La Tabella 6.1 riporta la distribuzione del prelievo distinguendo tra abitazioni principali ed altri immobili. In particolare, la Tabella mostra l'IMU versata (relativamente alla prima rata di giugno ed escludendo l'IMU sulle aree fabbricabili e sui terreni), la percentuale dei contribuenti, l'importo medio e la proiezione IMU su base annua calcolata sulla base del versamento della prima rata di giugno.

Tabella 6.1 Versamenti IMU per tipologia d'immobile

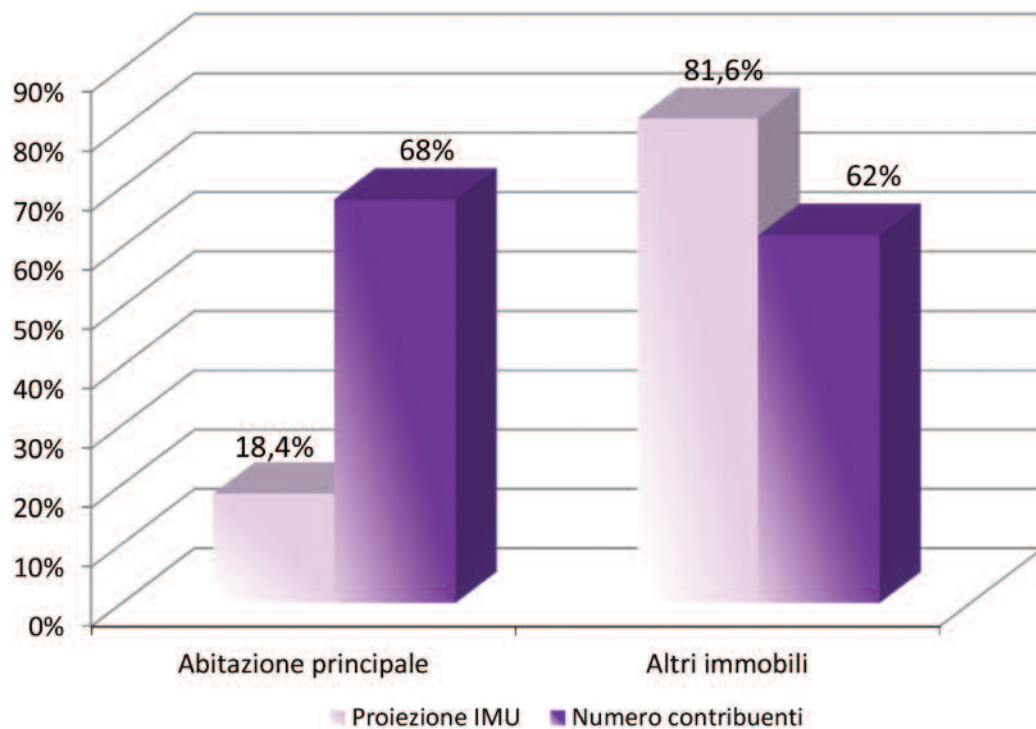
Categorie	Proiezione IMU su base annua (euro)	IMU versata (euro)	% contribuenti	Importo Medio (euro)
Abitazione principale	3.344.591.503	1.693.159.537	68%	205,90
Altri immobili	14.743.823.056	7.378.807.330	62%	978,58
Totale	18.088.414.559	9.071.966.866	100%	761,50

La proiezione IMU su base annua, escludendo l'imposta versata sulle aree fabbricabili e sui terreni, ammonta a circa 18,1 miliardi, di cui oltre 3,3 miliardi derivano dai versamenti sulle abitazioni principali³.

L'importo medio dell'IMU è di circa 761 euro ed è assai più contenuto per l'abitazione principale (circa 206 euro) per effetto della struttura delle aliquote e detrazioni.

La Figura 6.1 riporta la composizione percentuale del prelievo immobiliare per tipologia di immobile. Il totale IMU proiettato a fine anno si compone per il 18,4% del prelievo sulle abitazioni principali e per l'81,6% del prelievo su altri immobili. Inoltre, la Figura 6.1 mostra che il 68% dei contribuenti hanno effettuato versamenti IMU sull'abitazione principale e il 62% su altri immobili.

Figura 6.1 Versamenti IMU per tipologia d'immobile



Una prima analisi della concentrazione dell'IMU può essere effettuata a partire dalla Tabella 6.2 che presenta la distribuzione dell'IMU proiettata a fine anno, dell'importo medio IMU, del coefficiente di variazione e del valore imponibile potenziale IMU. I contribuenti sono stati ordinati in base al valore crescente della rendita catastale degli immobili di cui sono proprietari. Il valore imponibile potenziale IMU è stato ottenuto applicando alla rendita catastale rivalutata il coefficiente previsto dalla normativa⁴.

Tabella 6.2 Versamenti IMU per decili di rendita

Decili di rendita	Proiezione IMU su base annua	Importo medio IMU (euro)	Coefficiente di variazione (%)	Valore imponibile potenziale IMU (miliardi di euro)
I	2,20%	182,31	376,65	30,3
II	1,96%	162,3	264,96	69,7
III	2,24%	185,57	298,46	94,5
IV	2,67%	221	204,08	118,0
V	3,35%	277,31	134,62	144,1
VI	4,25%	352,19	125,54	175,6
VII	5,60%	463,87	116,09	217,1
VIII	7,85%	650,61	142,9	278,7
IX	12,56%	1040,75	87,18	393,0
X	57,31%	4.747,57	1762,15	1.571,4

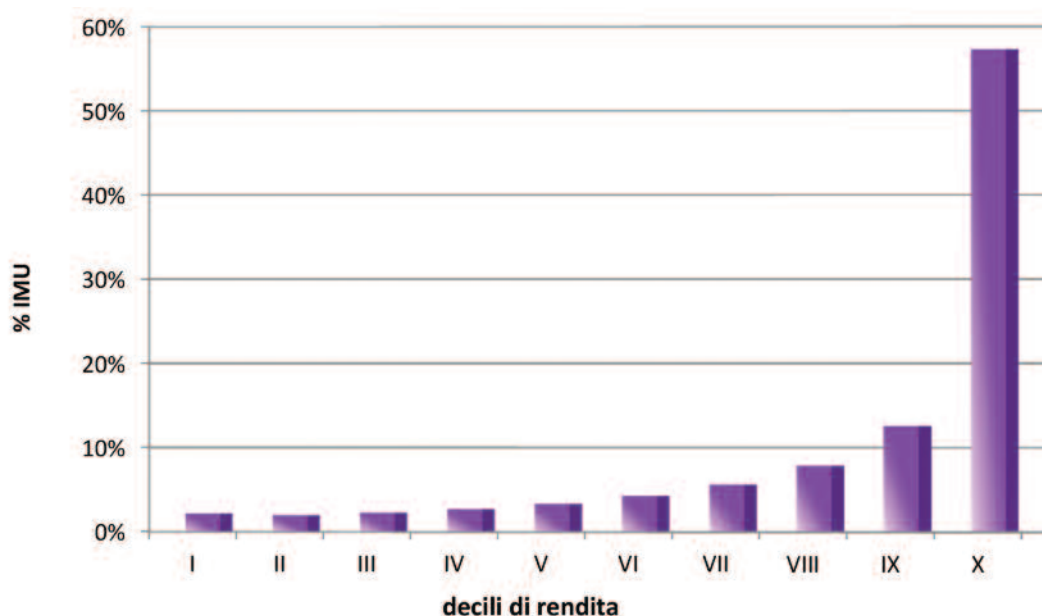
La Tabella 6.2 mostra che il 10% dei contribuenti più "ricchi" in termini di rendita catastale (ovvero i contribuenti che possiedono immobili caratterizzati dalla rendita catastale più elevata) versa circa il 57,3% dell'IMU totale mentre, sommando i primi tre decili, emerge che il 30% dei contribuenti più poveri versa poco più del 6% dell'IMU totale. La concentrazione dell'imposta è confermata anche dall'importo medio annuale dell'IMU dovuta; in media l'imposta versata dai contribuenti appartenenti all'ultimo decile di rendita è pari a oltre 4.700 euro, una cifra che è più di 4 volte maggiore dell'importo dovuto dai contribuenti del decile immediatamente precedente (1.000 euro circa). I più "poveri", appartenenti al primo decile della distribuzione, versano in media circa 182 euro.

Confrontando i versamenti del primo e del secondo decile può apparire sorprendente che il 10% dei contribuenti con la rendita catastale più bassa versi in media un importo superiore rispetto a quelli appartenenti al secondo decile e contribuisca con una quota maggiore al versamento dell'IMU complessiva. Da un'analisi puntuale effettuata sulla composizione del patrimonio immobiliare delle persone fisiche appartenenti ai primi due decili, emerge che nel primo decile si concentrano molte abitazioni principali con rendite catastali basse che, per l'operare del meccanismo di detrazione, risultano esenti ai fini IMU; i versamenti IMU dei contribuenti del primo decile sono invece prevalentemente collegati alla proprietà di altri immobili e risultano in media più elevati per l'assenza della detrazione e per l'aliquota maggiore prevista dalla normativa IMU (0,76%). Passando al secondo decile, invece, cominciano ad emergere quote di versamento legate all'abitazione principale con le detrazioni e l'aliquota al 4 per mille. Nei decili successivi il fenomeno descritto non è più così evidente perché i versamenti sulle abitazioni principali risultano più uniformemente distribuiti.

La concentrazione dell'imposta è strettamente correlata a quella del patrimonio immobiliare. In effetti, la Tabella 6.2 mostra che la base imponibile IMU di tutti gli immobili detenuti dai contribuenti appartenenti all'ultimo decile è di circa 1.570 miliardi di euro, circa quattro volte più alta del valore degli immobili dei contribuenti del decile precedente (393 miliardi) e circa 50 volte il valore imponibile degli immobili detenuti dai contribuenti appartenenti al primo decile (30,3 miliardi).

La Figura 6.2 mostra la distribuzione dell'IMU proiettata a fine anno per decile di rendita. In ascissa sono riportati i decili dei contribuenti ordinati per rendita catastale degli immobili posseduti ed in ordinata la percentuale di IMU.

Figura 6.2 Versamenti IMU per decile di rendita



Emerge che i contribuenti appartenenti all'ultimo decile sono tenuti al versamento di quasi il 60% circa del totale dell'IMU proiettata a fine anno. Se l'imposta fosse perfettamente equidistribuita tra i contribuenti, ogni decile dovrebbe versare il 10% dell'ammontare complessivo dell'imposta; tuttavia i versamenti sono sempre inferiori al 10% del totale per i primi 8 decili.

6.1.2 ANALISI DEI VERSAMENTI DELL'IMU DELLE PERSONE FISICHE

La Tabella 6.3 riporta la distribuzione del prelievo sugli immobili di proprietà delle persone fisiche distinguendo tra abitazioni principali ed altri immobili. In particolare, mostra la proiezione del gettito IMU (escludendo l'IMU sulle aree fabbricabili e sui terreni), l'IMU versata, la percentuale dei contribuenti e l'importo medio.

Tabella 6.3: Versamenti IMU persone fisiche per tipologia di immobile

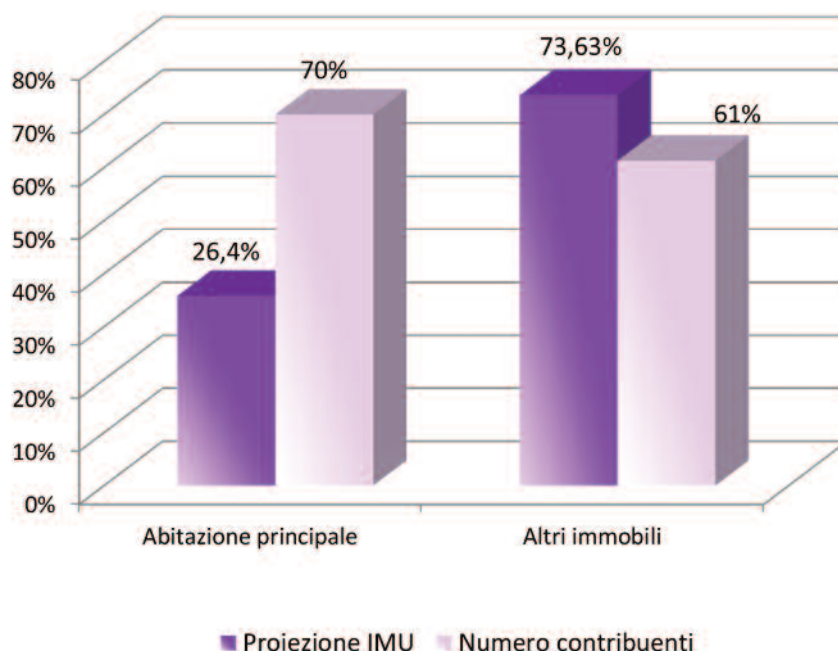
Categorie	Proiezione IMU su base annua (euro)	IMU versata (euro)	% contribuenti	Importo Medio (euro)
Abitazione principale	3.327.891.685	1.685.193.450	70%	205,3
Altri immobili	9.290.579.974	4.647.900.832	61%	642,6
Totale	12.618.471.659	6.333.094.283	100%	546,9

La proiezione su base annua dell'IMU versata dai contribuenti persone fisiche, escludendo l'IMU sulle aree fabbricabili e sui terreni, è pari a circa 12,6 miliardi di cui circa 3,3 miliardi derivano dal prelievo sulle abitazioni principali.

L'importo medio dell'IMU è di circa 547 euro ed è sensibilmente inferiore per l'abitazione principale (circa 205 euro) rispetto all'importo dovuto sugli altri immobili (643 euro) per l'operare delle detrazioni e della struttura delle aliquote.

La Figura 6.3 riporta la composizione percentuale dell'IMU proiettata a fine anno e del numero dei contribuenti per tipologia di immobile. I versamenti sull'abitazione principale costituiscono circa il 26% dell'IMU totale, mentre quelli sugli altri immobili rappresentano circa il 74%. Il 70% dei contribuenti persone fisiche che versano IMU sono soggetti al pagamento dell'imposta sull'abitazione principale.

Figura 6.3 Versamenti IMU persone fisiche per tipologia d'immobile



Per quanto riguarda l'analisi della concentrazione dell'imposta per le persone fisiche, la Tabella 6.4 riporta la distribuzione dell'IMU proiettata a fine anno, disaggregata in IMU abitazione principale e IMU altri immobili, dell'importo medio IMU, del coefficiente di variazione e del valore imponibile potenziale IMU per decile di rendita catastale.

Tabella 6.4 Versamenti IMU persone fisiche per decili di rendita

Decili di rendita	Proiezione IMU su base annua	IMU abitazione principale	% IMU abitazione principale su IMU totale	IMU altri immobili	% IMU altri immobili su IMU totale	Importo medio IMU (euro)	Coefficiente di variazione (%)	Valore imponibile potenziale IMU (miliardi di euro)
I	2,87%	2,38%	21,02%	3,03%	78,98%	172,89	163,44	29,2
II	2,61%	2,70%	26,18%	2,58%	73,82%	158,01	149,09	67,2
III	3,00%	4,17%	35,17%	2,60%	64,83%	179,78	132,88	91,9
IV	3,56%	5,43%	38,59%	2,92%	61,41%	214,3	118,02	114,0
V	4,44%	6,93%	39,44%	3,60%	60,56%	267,8	101,54	138,8
VI	5,62%	8,62%	38,80%	4,60%	61,20%	338,71	90,73	168,6
VII	7,34%	10,96%	37,78%	6,11%	62,22%	442,12	79,4	207,3
VIII	10,14%	14,16%	35,35%	8,77%	64,65%	610,76	69,69	263,7
IX	15,75%	18,57%	29,83%	14,79%	70,17%	948,94	61,43	365,0
X	44,68%	26,08%	14,77%	50,98%	85,23%	2.692,64	114,64	863,4

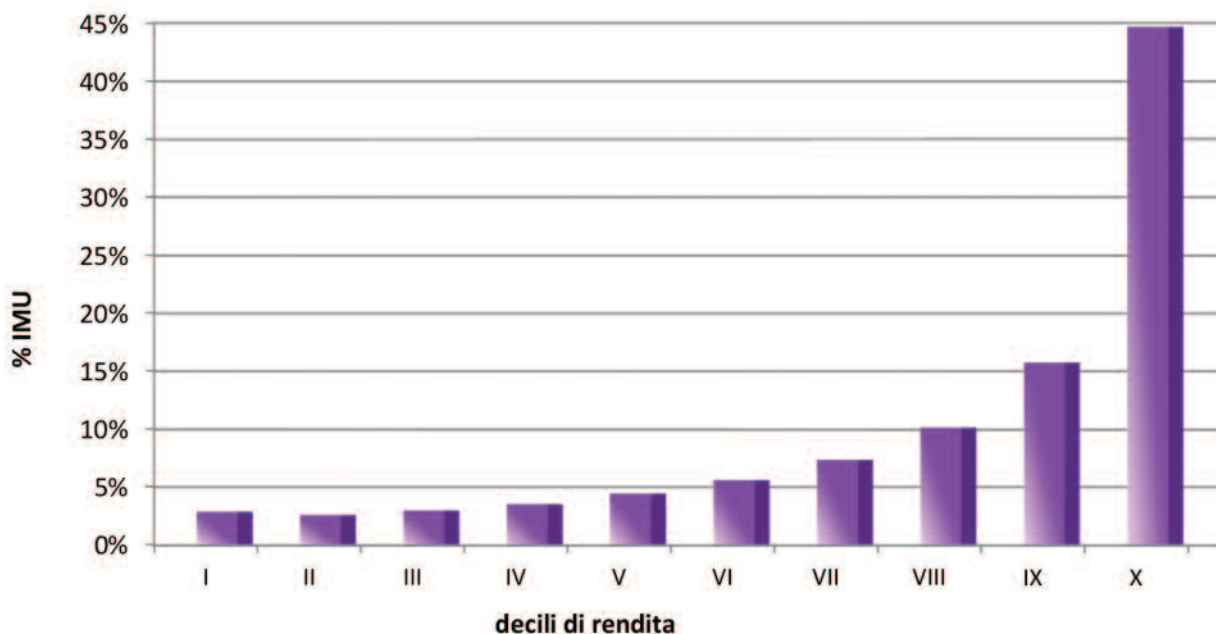
I proprietari dell'ultimo decile versano circa il 44,7% dell'IMU totale (con un importo medio di 2.693 euro) mentre il 10% dei contribuenti, i cui immobili sono caratterizzati dalle rendite catastali più basse, versa poco più del 2,8% dell'IMU totale (con un importo medio di 172,9 euro).

I proprietari del primo decile versano una quota IMU maggiore di quelli che appartengono al secondo decile nonostante il valore imponibile potenziale risulti inferiore (29,2 miliardi nel primo decile a fronte dei 67,2 del secondo decile). Ciò è principalmente dovuto al fatto che nel primo decile di rendita la percentuale dell'IMU su altri immobili (su cui non si applicano le detrazioni né l'aliquota ridotta al 4 per mille) è maggiore rispetto al secondo decile; l'IMU totale versata dal 10% dei contribuenti con rendite catastali più basse è infatti composta per il 79% circa da IMU su altri immobili e solo per il 21% da IMU su abitazione principale; nel secondo decile invece il 73,8% dell'IMU totale è dovuta per la proprietà di altri immobili e il 26,2% per la proprietà dell'abitazione principale.

Per quanto riguarda la distribuzione del patrimonio immobiliare, la Tabella 6.4 mostra che la base imponibile ai fini IMU di tutti gli immobili detenuti dai contribuenti persone fisiche appartenenti all'ultimo decile è di circa 863 miliardi di euro, più del doppio del valore degli immobili dei contribuenti del decile precedente e circa 30 volte il valore degli immobili detenuti dai contribuenti appartenenti al primo decile.

La Figura 6.4 riporta la distribuzione dell'IMU proiettata a fine anno per decile di rendita distinta tra abitazione principale ed altri immobili. In ascissa sono riportati i decili dei contribuenti persone fisiche ordinati in base alla rendita catastale degli immobili detenuti ed in ordinata la percentuale di gettito IMU. Si osserva che i proprietari dell'ultimo decile sono tenuti al versamento di quasi il 45% dell'IMU complessiva e che soltanto l'ottavo, il nono e il decimo decile versano una quota di IMU maggiore del 10% del totale.

Figura 6.4 Versamenti IMU persone fisiche per decile di rendita



6.1.3 ANALISI DEI VERSAMENTI DELL'IMU DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE

La Tabella 6.5 riporta la proiezione IMU, l'IMU versata con la prima rata di giugno, la percentuale dei contribuenti e l'importo medio distribuiti per tipologia di immobile con riferimento ai contribuenti diversi dalle persone fisiche.

Tabella 6.5 Versamenti IMU soggetti diversi dalle persone fisiche per tipologia di immobile

Categorie	Proiezione IMU su base annua (euro)	IMU versata (euro)	% contribuenti	Importo Medio (euro)
Abitazione principale	16.699.819	7.966.086	0,28%	6.513,67
Altri immobili	5.453.243.081	2.730.906.498	99,86%	8.933,33
Totale	5.469.942.900	2.738.872.584	100%	8.036,42

La maggior parte dell'IMU proiettata a fine anno e dell'IMU versata con la prima rata di giugno dai soggetti diversi dalle persone fisiche è costituita dal prelievo su "altri immobili" (5,45 miliardi su un totale di 5,47 miliardi) con un'imposta media di quasi 9.000 euro. I circa 16,7 milioni residui derivano dall'IMU sulle abitazioni principali. Soltanto lo 0,28% dei contribuenti diversi dalle persone fisiche versa IMU su abitazione principale.

La Tabella 6.6 riporta invece la distribuzione per decili di rendita dell'IMU proiettata a fine anno, del versamento IMU medio, del coefficiente di variazione e del valore imponibile potenziale IMU riferiti al prelievo sui soggetti diversi dalle persone fisiche.

Tabella 6.6 Versamenti IMU soggetti diversi dalle persone fisiche per decili di rendita

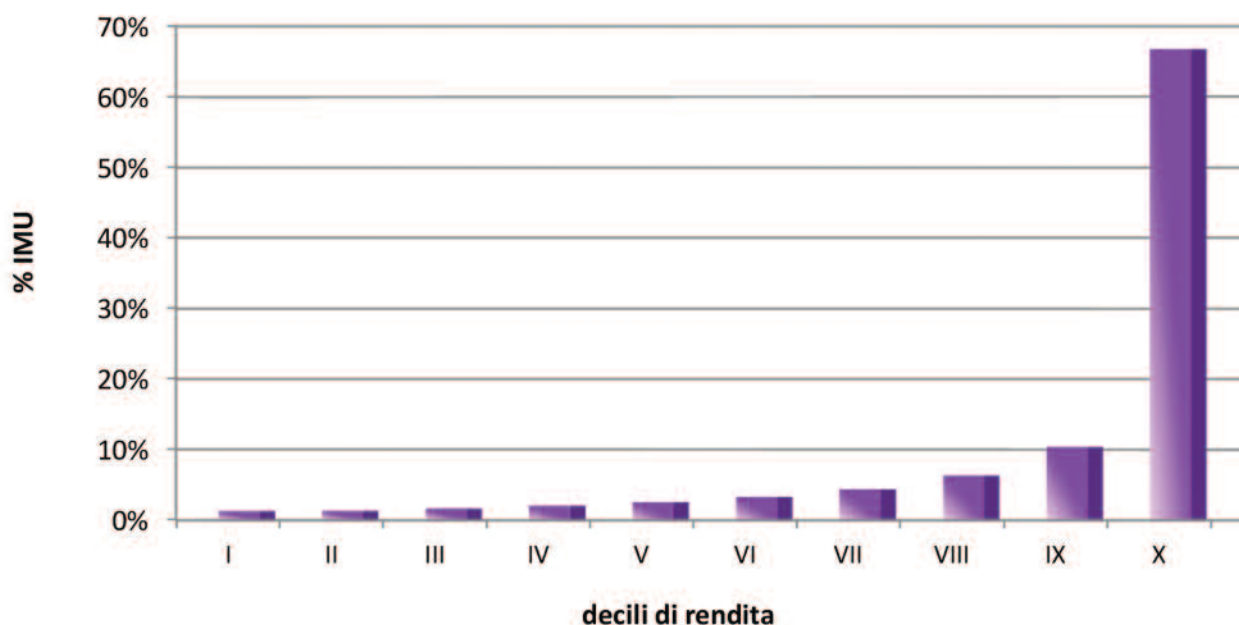
Decili di rendita	Proiezione IMU su base annua	Importo medio IMU (euro)	Coefficiente di variazione (%)	Valore imponibile potenziale IMU (miliardi di euro)
I	1,29%	1.411,48	466,33	1,7
II	1,34%	1.459,53	438,63	4,4
III	1,62%	1.764,94	252,21	6,8
IV	2,04%	2.227,28	263,67	9,7
V	2,54%	2.770,11	172,69	13,6
VI	3,30%	3.604,61	128,72	18,9
VII	4,39%	4.789,26	102,16	27,0
VIII	6,32%	6.897,67	100,08	40,5
IX	10,43%	11.389,11	161,21	69,8
X	66,75%	72.894,74	768,94	591,1

La distribuzione degli aggregati per i soggetti diversi dalle persone fisiche distribuiti per decili di rendita è sostanzialmente analoga a quella delle persone fisiche (Tabella 6.4) e a quella complessiva (Tabella 6.2); l'ultimo decile della distribuzione versa quasi il 67% dell'IMU complessiva dovuta dai soggetti diversi dalle persone fisiche con un importo medio pari a 72.895 euro assai maggiore dell'importo medio complessivo pari a 10.921euro.

Anche la distribuzione del patrimonio immobiliare, misurato con il valore della base imponibile IMU, è schiacciata sul 10% dei contribuenti più "ricchi" in termini di rendita catastale; l'ultimo decile possiede immobili per un valore di 591 miliardi, più dei due terzi del valore del patrimonio immobiliare complessivo (783 miliardi).

La Figura 6.5 presenta la distribuzione del prelievo IMU teorico per decile di rendita per i soggetti diversi dalle persone fisiche. L'ultimo decile versa quasi il 67% dell'IMU complessiva e soltanto l'ultimo ed il penultimo decile versano una quota di IMU maggiore del 10% del totale.

Figura 6.5 Versamenti IMU soggetti diversi dalle persone fisiche per decile di rendita



6.2 LA DISTRIBUZIONE DELL'IMU

6.2.1 LA DISTRIBUZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER AREA GEOGRAFICA

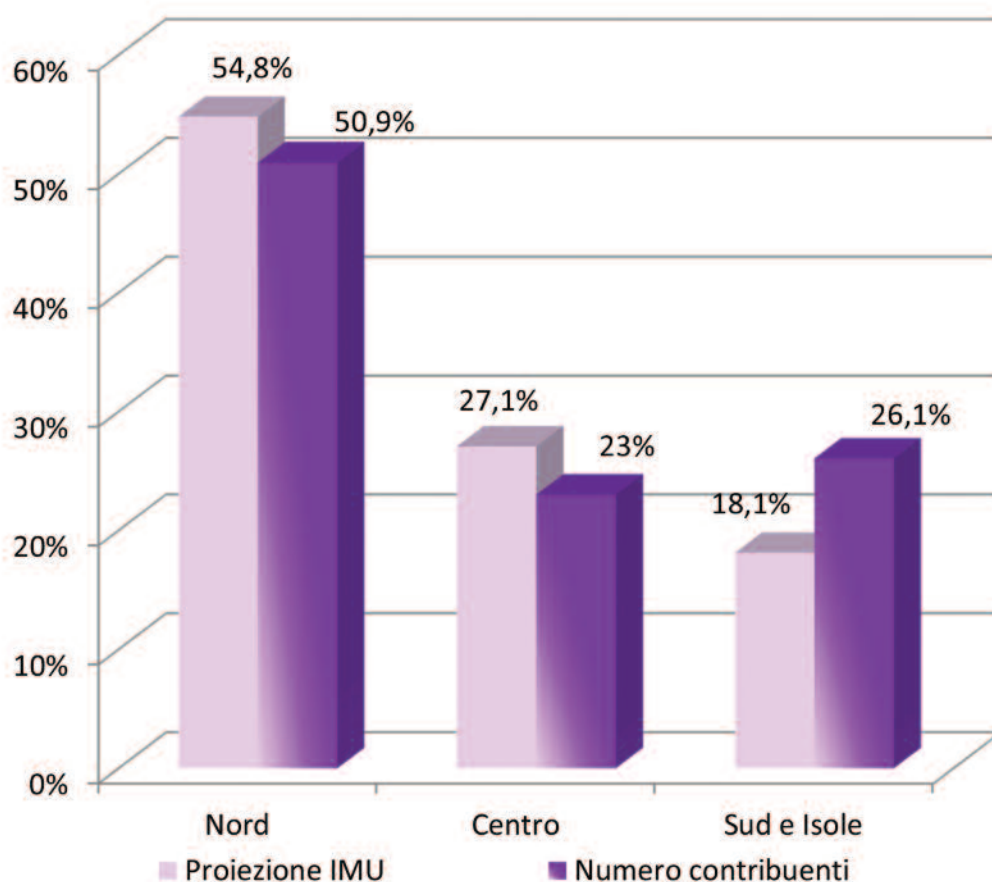
La Tabella 6.7 riporta la distribuzione per macroaree geografiche dell'IMU in percentuale del totale, della percentuale dei contribuenti, dell'importo medio e del coefficiente di variazione⁵.

Tabella 6.7 Versamenti IMU per area geografica

Area geografica	Proiezione IMU su base annua	% contribuenti	Importo Medio IMU (euro)	Coefficiente di variazione (%)
Nord	54,81%	50,94%	682,22	2.431,86
Centro	27,07%	23,00%	746,27	5.512,89
Sud e Isole	18,12%	26,06%	441,06	1.158,29
Totale	100%	100%	634,11	3.652,21

Il 54,8% dei versamenti IMU complessivi affluiscono dalle regioni settentrionali nelle quali risiede anche il maggior numero di contribuenti (51% circa), come si nota dalla Tabella 6.7 e dalla Figura 6.6. Le regioni del Centro, nelle quali versa il 23% dei contribuenti, contribuiscono per il 27% circa al versamento dell'IMU complessiva. L'importo medio è superiore al Centro (circa 746 euro) rispetto a quello del Nord (circa 682 euro). Sensibilmente inferiore è il gettito che affluisce dal Sud e dalle isole che risulta pari a circa il 18%, con un numero di contribuenti che rappresenta il 26% del totale.

Figura 6.6 Versamenti IMU per area geografica

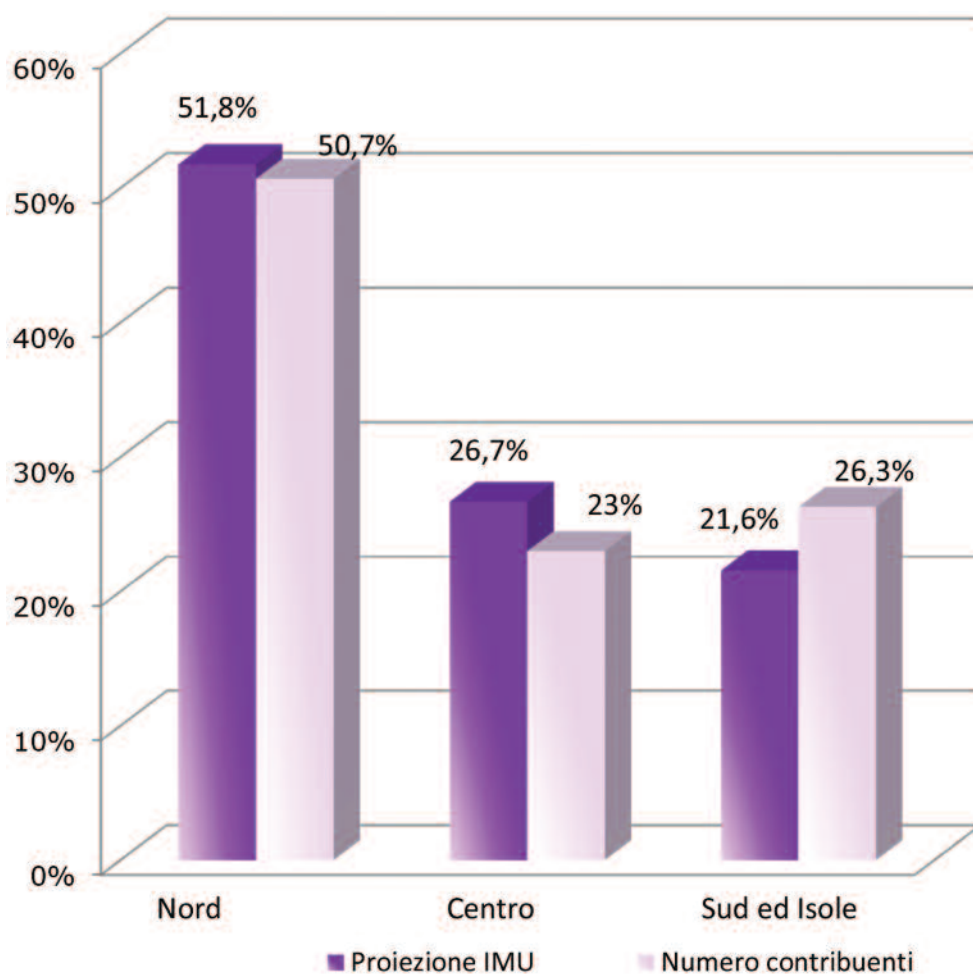


Restringendo l'analisi per area geografica alle sole persone fisiche (Tabella 6.8 e Figura 6.7), non si osservano particolari differenze rispetto alla distribuzione per area geografica complessiva. Anche in questo caso infatti la maggior parte dei contribuenti (50,7%) si colloca nelle regioni settentrionali e versa la maggior quota di IMU (il 51,8% del totale). L'importo medio di IMU è maggiore nelle regioni centrali (534 euro circa a fronte dei 470 euro versati dal contribuente medio del Nord).

Tabella 6.8 Versamenti IMU persone fisiche per area geografica

Area geografica	Proiezione IMU su base annua	% contribuenti	Importo Medio IMU (euro)	Coefficiente di variazione (%)
Nord	51,76%	50,70%	470,25	242,74
Centro	26,68%	23,00%	534,2	241,4
Sud e Isole	21,56%	26,29%	377,67	253,68
Totale	100%	100%	460,62	246,35

Figura 6.7 Versamenti IMU persone fisiche per area geografica

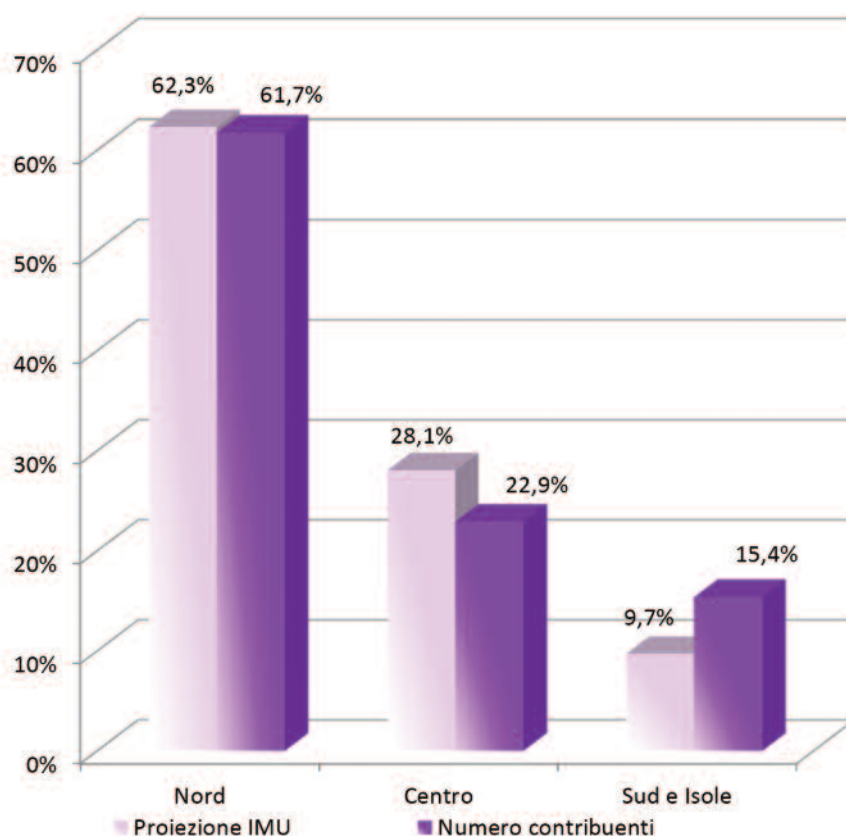


La Tabella 6.9 e la Figura 6.8 riportano invece la distribuzione per area geografica dei versamenti IMU e della percentuale dei contribuenti con riferimento ai soggetti diversi dalle persone fisiche.

Tabella 6.9 Versamenti IMU soggetti diversi dalle persone fisiche per area geografica

Area geografica	Proiezione IMU su base annua	% contribuenti	Importo Medio IMU (euro)	Coefficiente di variazione (%)
Nord	62,28%	61,72%	8.582,73	1.189,44
Centro	28,03%	22,93%	10.399,19	2.695,38
Sud e Isole	9,69%	15,36%	5.364,98	824,67
Totale	100%	100%	8.505,03	1.849,63

Figura 6.8 Versamenti IMU soggetti diversi dalle persone fisiche per area geografica



La maggior parte dei soggetti diversi dalle persone fisiche proprietarie di immobili versa nelle regioni settentrionali (il 61,7%); nelle regioni centrali si colloca il 22,9% delle persone non fisiche proprietarie di immobili mentre il 15,4% versa nelle regioni meridionali e nelle isole. Circa il 62% dei versamenti IMU complessivi affluisce dalle regioni settentrionali, il 28% dalle regioni centrali e il 9,7% dal meridione e dalle isole. L'importo medio è maggiore nelle regioni centrali (circa 10.400 euro) rispetto al Nord (8.583 euro) e al Sud e alle isole (5.365 euro).

Dal confronto tra la Tabella 6.7 e la Tabella 6.9 emerge che la concentrazione territoriale delle persone fisiche con immobili di proprietà al Nord (50,7%) è inferiore di quella dei soggetti diversi dalle persone fisiche proprietarie di immobili (61,7%). Invece, per quanto riguarda il Centro, la percentuale di persone fisiche proprietarie di immobili è sostanzialmente analoga a quella dei soggetti diversi dalle persone fisiche (circa il 23% in entrambi i casi); mentre al Sud la percentuale di persone fisiche proprietarie di immobili è maggiore di quella dei soggetti diversi dalle persone fisiche (26,3% a fronte del 9,7%).

6.2.2 LA DISTRIBUZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER FASCE TERRITORIALI

La Tabella 6.10 riporta la distribuzione del valore imponibile potenziale IMU (VIP IMU), con riferimento esclusivo alle abitazioni principali detenute da contribuenti persone fisiche, in alcune città campione (Bari, Bologna, Firenze, Milano, Napoli e Roma). Ciascuna città è stata suddivisa in 5 "fasce" territoriali (centrale, semicentrale, periferica, suburbana e rurale) e, per ciascuna di queste aree, la Tabella 6.10 riporta il valore OMI, il valore VIP IMU, il valore OMI medio, il valore VIP IMU medio ed il rapporto tra valore OMI e valore VIP IMU.

Il valore di mercato OMI medio e il valore VIP IMU medio sono stati calcolati come rapporto tra i valori totali OMI e VIP IMU e le quote di proprietà degli immobili. Gli indicatori non riflettono quindi il valore di mercato medio di un immobile in una determinata area delle città considerate, ma il valore medio del patrimonio immobiliare detenuto dal singolo contribuente.

Dalla Tabella 6.10 emerge che Roma è la città in cui si concentrano in termini assoluti la maggior ricchezza immobiliare e il più elevato valore imponibile potenziale IMU, seguita nell'ordine da Milano, Napoli, da Firenze che supera Bologna per la ricchezza immobiliare ma non per la base imponibile IMU e da Bari.

Il valore OMI medio è maggiore per i contribuenti che risiedono nella città di Firenze (quasi 240.000 euro), che possiedono un patrimonio immobiliare che risulta in media più elevato rispetto ai contribuenti che risiedono a Roma (quasi 230.000 euro).

In tutte le città in esame il valore di mercato OMI medio e il valore imponibile potenziale IMU (VIP IMU) medio sono più elevati nella zona centrale seguita nell'ordine dalla zona semicentrale, dalla zona periferica, dalla zona suburbana e, ove i dati sono disponibili, dalla zona rurale. A tale ordine fa eccezione Bari, in cui il valore medio OMI è più elevato nella zona semicentrale seguita nell'ordine dalla zona rurale, dalla zona centrale, dalla zona periferica e dalla zona suburbana.

Lo scostamento dei valori soggetti ad imposizione rispetto ai valori di mercato non rappresenta necessariamente un fattore di distorsione se le posizioni relative degli immobili non si modificano nel corso del tempo: in questo caso sarebbe possibile modulare l'onere d'imposta facendo leva sulle aliquote senza creare iniquità. Ma in Italia tale discrepanza rappresenta il punto critico del sistema impositivo sugli immobili, poiché i valori di mercato hanno subito significativi cambiamenti, mentre la sostanziale invarianza delle originarie rendite catastali non ha permesso di considerare il cambiamento avvenuto nella posizione relativa degli immobili. Peraltro i prezzi degli immobili in alcune aree urbane hanno subito un incremento moderato, mentre hanno registrato in altre una crescita rilevante, evidenziando per i grandi centri urbani, aumenti nei prezzi degli immobili residenziali situati nelle aree centrali sensibilmente più elevati rispetto a quelli delle abitazioni situate in periferia.

Il rapporto tra valore OMI e valore imponibile potenziale IMU (VIP IMU) è stato calcolato con riferimento esclusivo alle abitazioni principali e alle relative pertinenze e costituisce un buon indicatore per valutare in che misura le rendite catastali riflettano i valori di mercato. In ogni fascia delle città considerate tale rapporto è superiore all'unità, indicando che le rendite catastali sottostimano il reale valore di mercato degli immobili. Bari è la città, tra quelle considerate, in cui tale rapporto è più basso (il valore imponibile potenziale IMU è 1,67 volte il valore OMI), mentre Napoli è la città in cui le rendite catastali sottostimano in misura più rilevante il valore di mercato degli immobili (il valore imponibile potenziale IMU è, a Napoli, 3,17 volte il valore OMI).

I dati presentati evidenziano dunque che oggi in alcune realtà (ad esempio Roma e Napoli) un immobile situato in una zona periferica sconta, rispetto al suo valore di mercato, una imposizione nettamente

superiore (in termini relativi) rispetto ad una abitazione simile situata in centro. Se poi esiste una correlazione tra zona di residenza e reddito, ne discendono in aggiunta elementi che apportano regressività al sistema di tassazione patrimoniale.

La revisione dei coefficienti al fine della rivalutazione delle rendite catastali prevista dalla normativa IMU ha sicuramente ridotto il cuneo tra i valori di mercato degli immobili e il valore imponibile potenziale IMU che rappresenta la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria. Tuttavia, al fine di annullare tale cuneo, sarebbe necessario procedere ad una verifica e ad una revisione puntuale delle rendite catastali, anche per tener conto delle eventuali variazioni del valore di mercato degli immobili intervenute nel corso degli anni, come indicato dall'articolo 2 della Delega Fiscale 2012.

Ciò consentirebbe di superare le criticità legate alle attuali rendite catastali degli immobili, attribuite sulla base di tariffe d'estimo e che, fatta eccezione per la rideterminazione automatica delle rendite sulla base di coefficienti di rivalutazione, applicati genericamente a tutti gli immobili, sono state aggiornate da ultimo oltre 20 anni fa e non risultano più coerenti con i valori di mercato e soprattutto con la dinamica che tali valori hanno subito nel corso degli anni nelle principali città, perpetuando sperequazioni tra i diversi ambiti territoriali.

Tabella 6.10 Valori OMI e Valori VIP IMU delle abitazioni principali e relative pertinenze distribuiti per fasce territoriali

Bari					
Fascia territoriale	Valore OMI (euro)	Valore VIP IMU (euro)	Valore OMI medio (euro)	Valore VIP IMU medio (euro)	Rapporto valore OMI/VIP IMU
Centrale	17.513.567.270,83	10.121.391.901,88	126.843,73	73.305,17	1,73
Semicentrale	6.030.103.686,00	2.967.036.796,08	206.666,11	101.687,46	2,03
Periferica	1.860.706.887,00	1.566.645.669,12	114.294,03	96.231,31	1,19
Suburbana	5.820.726.794,00	3.878.033.629,68	89.669,66	59.742,02	1,50
Rurale	121.831.558,00	82.927.414,08	149.854,31	102.001,74	1,47
Totale	31.346.936.195,83	18.616.035.410,84	125.762,01	74.686,41	1,68

Bologna					
Fascia territoriale	Valore OMI (euro)	Valore VIP IMU (euro)	Valore OMI medio (euro)	Valore VIP IMU medio (euro)	Rapporto valore OMI/VIP IMU
Centrale	4.927.145.039,00	2.253.629.296,80	279.760,68	127.959,87	2,19
Semicentrale	7.284.458.635,00	3.013.398.877,44	240.522,31	99.498,08	2,42
Periferica	44.464.844.285,98	17.855.812.636,97	220.521,46	88.555,13	2,49
Suburbana	6.272.464.139,00	2.878.899.997,68	156.568,92	71.861,12	2,18
Rurale					
Totale	62.948.912.098,98	26.001.740.808,89	217.368,78	89.786,57	2,42

Firenze					
Fascia territoriale	Valore OMI (euro)	Valore VIP IMU (euro)	Valore OMI medio (euro)	Valore VIP IMU medio (euro)	Rapporto valore OMI/VIP IMU
Centrale	17.661.089.274,99	6.885.867.340,79	281.770,44	109.859,24	2,56
Semicentrale	27.469.248.198,99	9.741.227.415,33	257.798,92	91.421,43	2,82
Periferica	19.231.215.528,99	7.319.673.696,70	193.825,94	73.772,90	2,63
Suburbana	603.221.486,00	229.755.813,84	184.640,80	70.326,24	2,63
Rurale					
Totale	64.964.774.488,98	24.176.524.266,65	239.088,96	88.976,53	2,69

Milano					
Fascia territoriale	Valore OMI (euro)	Valore VIP IMU (euro)	Valore OMI medio (euro)	Valore VIP IMU medio (euro)	Rapporto valore OMI/VIP IMU
Centrale	24.815.400.752,99	12.196.054.614,22	339.230,65	166.722,09	2,03
Semicentrale	50.708.844.597,98	22.816.647.508,94	198.935,45	89.511,80	2,22
Periferica	64.510.986.930,50	35.560.026.618,87	121.040,33	66.720,38	1,81
Suburbana	6.669.892.126,00	4.002.558.924,00	93.268,25	55.969,67	1,67
Rurale					
Totale	146.705.124.407,47	74.575.287.666,03	157.318,29	79.970,33	1,97

Napoli					
Fascia territoriale	Valore OMI (euro)	Valore VIP IMU (euro)	Valore OMI medio (euro)	Valore VIP IMU medio (euro)	Rapporto valore OMI/VIP IMU
Centrale	55.134.236.281,98	15.703.401.760,99	353.379,29	100.649,93	3,51
Semicentrale	33.862.059.041,46	10.217.684.416,42	170.372,57	51.408,96	3,31
Periferica	9.371.447.628,27	3.554.183.384,90	141.744,65	53.757,59	2,64
Suburbana	16.643.194.564,23	6.774.102.982,24	92.618,10	37.697,36	2,46
Rurale					
Totale	115.010.937.515,93	36.249.372.544,55	191.498,19	60.356,77	3,17

Roma					
Fascia territoriale	Valore OMI (euro)	Valore VIP IMU (euro)	Valore OMI medio (euro)	Valore VIP IMU medio (euro)	Rapporto valore OMI/VIP IMU
Centrale	64.715.896.249,96	21.715.581.414,16	346.194,65	116.166,48	2,98
Semicentrale	105.800.194.821,61	46.331.589.275,82	260.824,81	114.219,34	2,28
Periferica	113.046.089.181,48	57.476.944.957,92	210.022,52	106.783,46	1,97
Suburbana	126.772.308.309,53	58.929.418.557,78	193.836,71	90.103,94	2,15
Rurale	2.755.964.673,00	927.416.375,76	194.095,69	65.315,61	2,97
Totale	413.090.453.235,58	185.380.950.581,44	229.616,65	103.044,14	2,23

6.2.3 LA DISTRIBUZIONE DELL'IMU PER CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI

In questo paragrafo si esamina la distribuzione dei versamenti IMU delle persone fisiche per alcune caratteristiche socio-demografiche dei contribuenti, suddividendoli per classi di reddito e per classi di età.

In particolare, la Tabella 6.11 riporta la distribuzione dell'IMU proiettata a fine anno, della percentuale dei contribuenti, dell'importo medio e del coefficiente di variazione per classi di reddito.

La maggior parte dei contribuenti IMU persone fisiche (il 46,3% circa) si colloca nella fascia di reddito che va dai 10.000 ai 26.000 euro e versa circa il 33,7% dell'IMU complessiva. L'importo medio IMU evidenzia un andamento crescente con il reddito, passando dai circa 301 euro, versati in media dai contribuenti che hanno un reddito inferiore ai 10.000 euro, ai circa 2.000 euro versati dai contribuenti con reddito superiore ai 75.000 euro.

Il coefficiente di variazione delle varie classi non sembra differire in misura rilevante; tuttavia la classe di reddito più elevata (oltre 75.000) è quella che al suo interno ha la variabilità maggiore, con un coefficiente di variazione pari a 210.

Tabella 6.11 Versamenti IMU persone fisiche per classe di reddito 2010

Classi di reddito	Proiezione IMU su base annua	% contribuenti	Importo Medio IMU (euro)	Coefficiente di variazione (%)
Fino a 10.000	16,58%	25,38%	300,92	178,03
Da 10.000 a 26.000	33,70%	46,31%	335,15	189,2
Da 26.000 a 55.000	29,95%	22,70%	607,69	181,93
Da 55.000 a 75.000	6,75%	2,63%	1.181,01	175,66
Oltre 75.000	13,03%	2,98%	2.015,05	210,07
Totale	100,00%	100,00%	460,62	246,35

La Tabella 6.12 riporta la distribuzione dei versamenti IMU, della percentuale dei contribuenti, dell'importo medio e del coefficiente di variazione delle persone fisiche per tipologia di reddito. I contribuenti sono stati classificati sulla base del loro reddito prevalente; ciò implica che coloro che appartengono ad una specifica tipologia reddituale, possono avere anche un'altra fonte di reddito tra quelle elencate nella Tabella. Ad esempio, i contribuenti che godono prevalentemente di un reddito da lavoro dipendente possono avere come fonte di reddito secondaria anche un reddito da fabbricati e viceversa.

La maggior parte dei contribuenti persone fisiche (il 41%) ha, come fonte reddituale prevalente, un reddito da lavoro dipendente; il 39,8% ha un reddito da pensione, il 13,4% un reddito da lavoro autonomo e l'8,8% un reddito da fabbricati. Tuttavia, l'importo medio dei versamenti IMU è significativamente più elevato per coloro con un reddito prevalente da fabbricati (circa 1.332 euro, a fronte dei 288,3 euro versati dal lavoratore dipendente proprietario di immobili in media); di conseguenza, i contribuenti con reddito da fabbricati nonostante siano numericamente inferiori a quelli classificati nella tipologia "reddito da lavoro dipendente", versano una quota di IMU (25,3%) soltanto di poco inferiore alla quota versata dai lavoratori dipendenti (25,7%). In ogni caso, sono coloro che hanno prevalentemente un reddito da pensione che versano la quota maggiore di IMU complessiva (il 35,5%) tra i contribuenti persone fisiche.

Tabella 6.12 Versamenti IMU persone fisiche per tipologia di reddito

Tipologia di reddito	Proiezione IMU su base annua	% contribuenti	Importo Medio IMU (euro)	Coefficiente di variazione (%)
Lavoro dipendente	25,68%	41,02%	288,34	211,78
Pensione	35,55%	39,84%	411,01	171,87
Lavoro non dipendente	13,36%	10,22%	602,17	199,59
Fabbricati	25,36%	8,77%	1.332,33	213,01
Altro	0,06%	0,16%	179,86	253,06
Totale	100%	100%	460,62	246,35

Dalla Tabella 6.13 risulta che soltanto lo 0,2% dei contribuenti IMU ha un'età inferiore ai 20 anni e versa un importo medio IMU di 297 euro circa.

La maggior parte dei contribuenti (il 37,6%) si colloca nella fascia di età tra i 51 ed i 70 anni e versa un importo medio di 556 euro. L'importo medio più elevato è quello versato dai contribuenti con più di 70 anni (560,7 euro) ed in questa fascia d'età si riscontra anche la variabilità maggiore (il coefficiente di variazione è pari a 260,2).

I versamenti IMU in percentuale sul totale sono dunque crescenti con la classe di età del contribuente fino alla classe "oltre 70 anni".

La nuova Imposta Municipale Propria, concentrando il prelievo sui contribuenti più anziani in termini anagrafici, redistribuisce in parte il reddito tra generazioni e, coerentemente con il principio di equità intergenerazionale, favorisce i contribuenti più giovani che raramente sono proprietari di unità immobiliari. In effetti la Tabella 6.13 evidenzia che meno del 4% dei contribuenti IMU ha un'età inferiore ai 31 anni.

Tabella 6.13 Versamenti IMU persone fisiche per età

Fascia d'età	Proiezione IMU su base annua	% contribuenti	Importo Medio IMU (euro)	Coefficiente di variazione (%)
Fino a 20 anni	0,14%	0,22%	296,98	223,22
Da 21 a 30 anni	1,74%	3,62%	221,63	228,03
Da 31 a 50 anni	24,63%	35,50%	319,58	239,42
Da 51 a 70 anni	45,45%	37,63%	556,31	220,14
Oltre 70 anni	28,04%	23,04%	560,71	260,18
Totale	100%	100%	460,62	246,35

6.2.4 LA DISTRIBUZIONE DELL'IMU DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE PER INDICI DI REDDITIVITÀ

Questo paragrafo illustra le distribuzioni dei versamenti IMU dei soggetti diversi dalle persone fisiche. In particolare, si analizzano i versamenti IMU sulla base di alcuni indici di redditività delle imprese.

La Tabella 6.14 riporta la distribuzione dei versamenti IMU dei soggetti diversi dalle persone fisiche per volume d'affari. La maggior parte dei contribuenti IMU diversi dalle persone fisiche (il 21,7%) presenta un volume d'affari compreso tra zero e 10.000 euro e versa l'8,2% dell'IMU complessiva. Le società con volume d'affari superiore al milione di euro contribuiscono con la quota più rilevante (circa il 58,4%) ai versamenti IMU dei soggetti diversi dalle persone fisiche.

L'importo medio complessivo è di circa 8.500 euro e mostra, salvo eccezioni (le società con volume d'affari compreso tra 10.000 e 30.000 euro versano in media di meno di quelle che presentano un volume d'affari compreso tra 0 e 10.000 euro), un andamento crescente con la classe di volume d'affari.

La variabilità dei versamenti risulta più marcata per i soggetti con un volume d'affari compreso tra 0 e 10.000 euro (il coefficiente di variazione è pari a 2.799,8) e per i soggetti con volume d'affari maggiore di 1 milione (il coefficiente di variazione è di 1.304,9).

Tabella 6.14 Versamenti IMU soggetti diversi dalle persone fisiche per volume d'affari

Volume d'affari	Proiezione IMU su base annua	% contribuenti	Importo Medio IMU (euro)	Coefficiente di variazione (%)
Minore di zero	0,04%	0,10%	3.900,25	328,02
Da 0 a 10.000	8,19%	21,71%	3.208,31	2.799,82
Da 10.000 a 30.000	2,25%	8,27%	2.315,23	207,78
Da 30.000 a 50.000	2,30%	6,18%	3.173,35	225,07
Da 50.000 a 100.000	4,66%	9,74%	4.068,55	239,33
Da 100.000 a 300.000	10,58%	17,83%	5.046,76	199,78
Da 300.000 a 500.000	5,67%	8,15%	5.918,34	223,82
Da 500.000 a 1.000.000	7,92%	9,64%	6.990,82	276,8
Oltre 1.000.000	58,37%	18,38%	27.011,95	1.304,88
Totale	100%	100%	8.505,03	1.849,63

La Tabella 6.15 riporta la distribuzione dei versamenti IMU dei soggetti diversi dalle persone fisiche per profitti di impresa. La variabile "profitti di impresa" è stata calcolata in base ai dati indicati nelle dichiarazioni per l'anno di imposta 2010.

Le società che nel 2010 hanno realizzato perdite rappresentano il 38,1% dei contribuenti IMU diversi dalle persone fisiche. Questi ultimi versano circa il 32% dell'IMU complessiva delle società con un importo medio di circa 7.200 euro e un coefficiente di variazione piuttosto elevato e pari a 1.349,6.

Le società che nel 2010 hanno realizzato utili per un ammontare maggiore di 1 milione di euro contribuiscono per il 25,8% al versamento dell'IMU complessiva delle società, nonostante rappresentino solamente l'1% circa dei contribuenti diversi dalle persone fisiche, versando in media circa 201.550 euro.

Tabella 6.15 Versamenti IMU soggetti diversi dalle persone fisiche per profitti dell'impresa

Utile	Proiezione IMU su base annua	% contribuenti	Importo Medio IMU (euro)	Coefficiente di variazione (%)
Minori di zero	32,14%	38,10%	7.213,19	1.349,57
Da 0 a 10.000	6,96%	18,22%	3.264,11	373,42
Da 10.000 a 30.000	8,06%	17,73%	3.886,44	275,44
Da 30.000 a 50.000	5,07%	8,81%	4.920,37	249,9
Da 50.000 a 100.000	6,42%	8,25%	6.655,48	238,84
Da 100.000 a 300.000	8,37%	5,78%	12.392,59	236,56
Da 300.000 a 500.000	3,25%	1,14%	24.307,26	437,41
Da 500.000 a 1.000.000	3,91%	0,88%	37.857,11	495,3
Oltre 1.000.000	25,82%	1,10%	201.544,06	675,27
Totale	100%	100%	8.549,13	1.845,47

La Tabella 6.16 riporta la distribuzione dei versamenti IMU dei soggetti diversi dalle persone fisiche per classi di risultato operativo lordo (ROL). Abbinando le società che versano IMU con le dichiarazioni dei redditi 2010 è possibile ricavare la distribuzione del ROL esclusivamente per le società che sono tenute a indicare il proprio risultato operativo lordo nella dichiarazione. Le società di capitali indicano in dichiarazione il loro reddito operativo lordo ai fini di fruire della deducibilità di parte degli interessi passivi, legati al valore del ROL. Tuttavia tale normativa non si applica a banche, ad assicurazioni, alle società di persone ed agli enti non commerciali. Di conseguenza, per tutte queste tipologie di società non sono disponibili dati relativi al risultato operativo lordo. La Tabella 6.16 mostra che le società, contribuenti ai fini IMU, che non sono tenute ad indicare il proprio ROL rappresentano circa il 65,2% del totale e contribuiscono al versamento dell'IMU totale dei soggetti diversi dalle persone fisiche per il 44,25%, versando un importo medio di circa 5.800 euro. Trattandosi di una categoria residuale, non sorprende che il coefficiente di variazione sia piuttosto elevato e pari a 2.433,1.

Il restante 34,8% che indica il proprio ROL in dichiarazione contribuisce per circa il 55,75% all'IMU complessiva dei contribuenti diversi dalle persone fisiche. La Tabella 6.16 mostra che, escludendo la classe per la quale non è disponibile il dato sul risultato operativo lordo, la percentuale IMU proiettata a fine anno e l'importo medio IMU crescono al crescere del valore del ROL.

Tabella 6.16 Versamenti IMU soggetti diversi dalle persone fisiche per ROL

ROL	Proiezione IMU su base annua	% contribuenti	Importo Medio IMU (euro)	Coefficiente di variazione (%)
Non disponibile	44,25%	65,18%	5.804,06	2.433,13
Da 0 a 10.000	0,89%	3,21%	2.376,45	225,91
Da 10.000 a 30.000	1,98%	5,64%	3.004,01	208
Da 30.000 a 50.000	1,87%	4,15%	3.849,57	154
Da 50.000 a 100.000	3,83%	6,31%	5.185,55	152,56
Da 100.000 a 300.000	8,61%	8,30%	8.862,03	158,5
Da 300.000 a 500.000	4,38%	2,52%	14.869,02	192,54
Da 500.000 a 1.000.000	5,61%	2,18%	22.023,82	163,07
Oltre 1.000.000	28,59%	2,52%	97.077,72	699,52
Totale	100,00%	100,00%	8.549,13	1.845,47

6.3 INDICI DI PROGRESSIVITÀ E DI CONCENTRAZIONE DOPO L'INTRODUZIONE DELL'IMU

Lo scopo di questo paragrafo è quello di analizzare gli effetti distributivi conseguenti all'introduzione dell'imposta municipale propria.

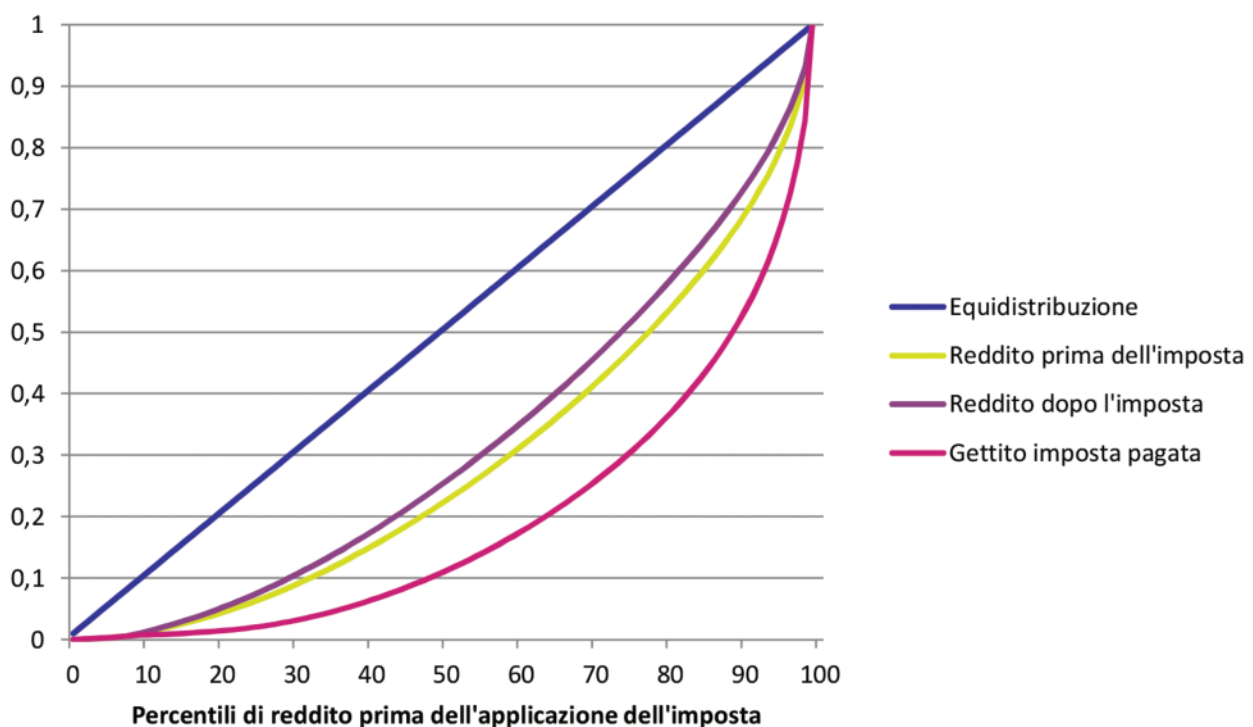
I soggetti esaminati sono i contribuenti persone fisiche che nell'anno di imposta 2010 risultavano proprietari per intero o per quota di una o più unità immobiliari.

Il reddito complessivo prima dell'imposta è stato calcolato sommando al reddito dichiarato, escludendo il reddito da abitazione principale, pertinenze ed altri immobili non locati, la rendita catastale rivalutata.

Il reddito complessivo dopo l'imposta è pari al reddito prima dell'imposta da cui viene sottratta l'IRPEF e l'IMU dovute.

La Figura 6.9 riporta le curve di concentrazione relative al reddito prima dell'imposta, al reddito dopo l'imposta e al versamento delle imposte (IMU e IRPEF).

Figura 6.9 Concentrazione delle imposte ed effetti distributivi



La curva di concentrazione del reddito dopo il versamento delle imposte risulta più schiacciata verso la retta di equidistribuzione rispetto alla curva di concentrazione del reddito prima delle imposte. Dal grafico emerge che i primi 5 decili di reddito pre-imposta versano circa il 10% dell'imposta complessiva.

La Tabella 6.17 riporta il valore dell'indice di Gini prima dell'imposta, dell'indice di Gini dopo l'imposta, dell'indice di Kakwany, dell'indice di Reynolds-Smolensky e dell'indice di concentrazione dell'imposta.

Tabella 6.17 Indici di concentrazione

Indici	Valore (%)
Gini pre-imposta	42,98
Gini dopo l'imposta	37,78
Kakwani	18,99
Reynolds-Smolensky	5,20
Concentrazione dell'imposta	61,97

Gli indici sintetici di progressività dell'imposta confermano i risultati evidenziati dall'analisi grafica delle curve di concentrazione. In particolare, l'indice di Gini prima dell'imposta era pari a 42,98 e, dopo l'applicazione dell'imposta, scende a 37,78. L'imposta complessiva (IMU e IRPEF) ha quindi contribuito a ridurre la concentrazione del reddito. Complessivamente la concentrazione dell'imposta assume un valore pari a 61,97.

L'indice di Reynolds-Smolensky risulta pari a 5,2 e l'indice di Kakwany a 18,99.

Una delle principali novità dell'IMU è stata l'abolizione dell'esenzione sulla abitazione principale che era stata introdotta nell'anno 2008. Sebbene la nuova normativa introduca un aumento della base imponibile del 60 %, la reintroduzione dell'imposta sulla abitazione principale risulta, in media, meno gravosa rispetto al sistema vigente fino al 2007. Ciò è imputabile a tre aspetti fondamentali dell'IMU:

- a) la base imponibile si ottiene moltiplicando per 160 (100 con l'ICI) la rendita catastale rivalutata;
- b) l'aliquota ordinaria sull'abitazione di residenza è pari al 4 per mille, e i Comuni hanno facoltà di aumentare o ridurre l'aliquota in un range che oscilla dal 2 al 6 per mille (con l'ICI le aliquote andavano dal 4 al 7 per mille);
- c) la detrazione base concessa per l'abitazione di residenza è pari a 200 euro (poco più di 100 euro con l'ICI 2007) e può essere innalzata dal Comune; essa inoltre aumenta, fino ad un massimo di 600 euro, di 50 euro per ogni figlio convivente di età inferiore a 26 anni.

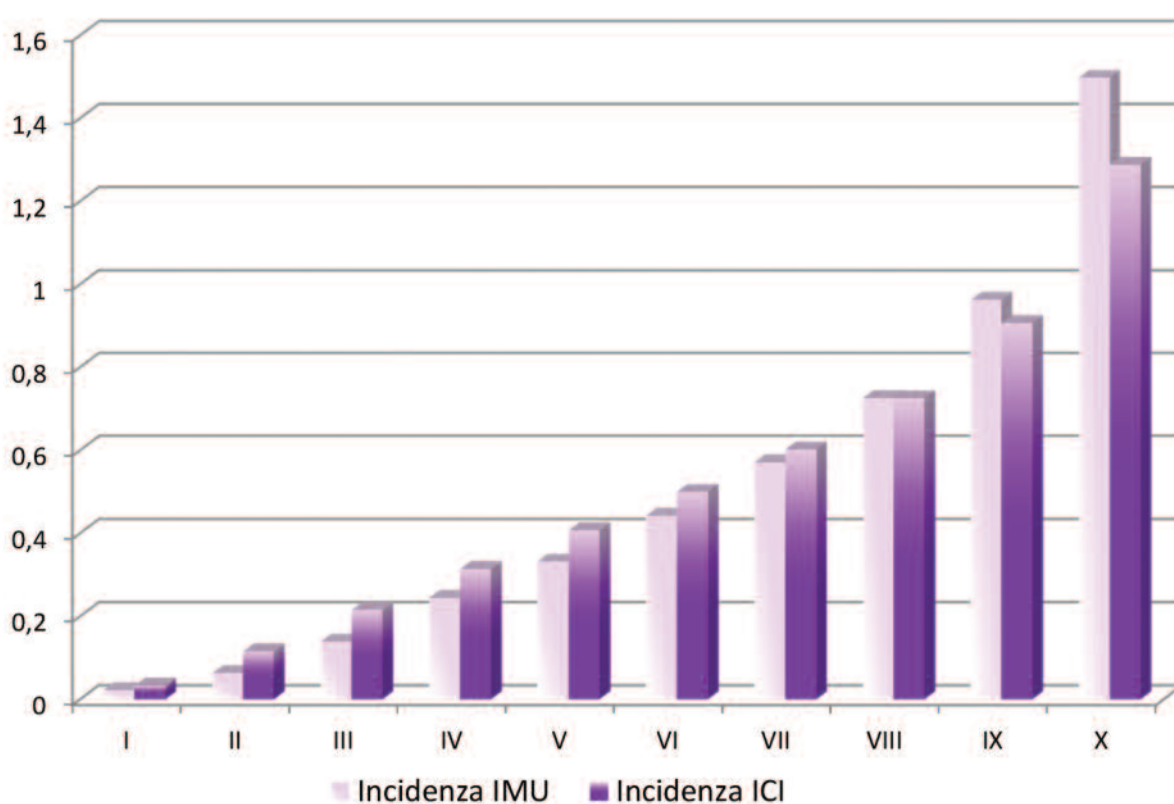
Nel seguito si esamina l'impatto distributivo della normativa ICI 2007 e IMU 2012 per quanto riguarda la tassazione delle abitazioni principali.

Le due imposte sono state simulate sulle rendite catastali di tutti i soggetti che nel 2010 risultavano proprietari di abitazioni principali; per l'IMU si è considerata l'aliquota del 4 per mille e la detrazione di 200 euro (prescindendo dall'ulteriore detrazione per figli) e per l'ICI l'aliquota del 5 per mille e la detrazione di 103,29 euro. Le basi imponibili sono state calcolate applicando alle rendite catastali rivalutate, il coefficiente previsto dalle normative (160 per l'IMU e 100 per l'ICI). Per il meccanismo di calcolo dell'imposta, il versamento ICI risulta superiore al versamento IMU per rendite catastali basse fino a circa 660 euro, mentre per rendite superiori risulta più basso.

Tra le abitazioni principali, quelli con rendita inferiore a 660 euro – che quindi beneficiano di un risparmio dall'applicazione della nuova imposizione sugli immobili rispetto all'ICI prima dell'esenzione – rappresentano il 74% in termini numerici ed il 50% in termini di rendita.

Ordinando i proprietari per decili di rendita catastale dell'abitazione principale e, calcolando per ciascun decile l'incidenza dell'IMU (ovvero il rapporto tra l'IMU ed il reddito complessivo al netto dell'IMU) e dell'ICI 2007 (ovvero il rapporto tra l'ICI ed il reddito complessivo al netto dell'ICI), emerge (Figura 6.10) che l'IMU presenta una progressività più marcata rispetto all'ICI; l'incidenza di entrambe le imposte è infatti crescente con la rendita catastale ma l'ICI determina un prelievo significativamente maggiore dell'IMU per i proprietari appartenenti ai primi sette decili. Il contrario avviene per le rendite elevate (ovvero per i proprietari degli ultimi tre decili di rendita) che risultano svantaggiate dal nuovo prelievo.

Figura 6.10 ICI 2007 e IMU 2012 incidenza per decile di rendita catastale dell'abitazione principale



NOTE AL CAPITOLO 6

¹ I contribuenti che hanno versato la prima rata di giugno sono pari a circa 23,8 milioni di cui 23,1 milioni persone fisiche e 0,7 soggetti diversi dalle persone fisiche. Tra questi soggetti, 19,2 milioni hanno presentato la dichiarazione dei redditi per l'anno 2010. Si veda in proposito anche la nota metodologica di cui al capitolo 7.

² I dati considerano le deleghe F24 acquisite al 9 ottobre 2012. Il versamento dell'acconto IMU di giugno è calcolato applicando all'imponibile le aliquote standard fissate dal Governo. Le rimodulazioni delle aliquote deliberate dai comuni entro il 31 ottobre 2012 avranno effetto sul saldo.

³ La proiezione IMU su base annua è stata calcolata tenendo conto sia dei contribuenti che hanno optato per il versamento dell'acconto IMU sull'abitazione principale in due rate, sia di eventuali errori ed omissioni sui modelli F24. Tuttavia solo una minima parte dei contribuenti ha optato per il versamento dell'acconto in due rate.

⁴ I moltiplicatori stabiliti dall'art. 13 del D.L. 201/2011 sono: 160 per i fabbricati classificati nei gruppi catastali A e nelle categorie catastali C2, C6, C7, con esclusione di A/10; 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C3, C4, C5; 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 e D5; 60 (65 a decorrere dal 2013) per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D; 55 per i fabbricati classificati nella categoria C/1.

⁵ Si ricorda che la platea dei contribuenti analizzata in questo paragrafo è costituita da coloro che hanno effettuato versamenti IMU con la prima rata di giugno e che risultavano proprietari di immobili nell'anno di imposta 2010. Di conseguenza i valori medi sono differenti da quelli presentati nel primo paragrafo del capitolo che si riferiscono invece a tutti i contribuenti che hanno versato IMU.

