



Ufficio stampa

Rassegna stampa

mercoledì 9 gennaio 2013

Corriere di Bologna

Il giro del mondo attraverso le belle statue del presepe
09/01/13 *Cultura e turismo*

3

Il Sole 24 Ore

Il mattone finisce sempre alla cassa
09/01/13 *Pubblica amministrazione*

4

Fisco meno pesante con la cedolare
09/01/13 *Pubblica amministrazione*

6

L'evasione non viene scalfita
09/01/13 *Pubblica amministrazione*

8

La scelta per l'aliquota fissa con la registrazione del contratto
09/01/13 *Pubblica amministrazione*

9

La Ue va in pressing sull'Imu
09/01/13 *Pubblica amministrazione*

10

Sugli immobili la cabala dei valori fiscali
09/01/13 *Pubblica amministrazione*

12

La replica di Monti: abbiamo applicato solo le direttive
09/01/13 *Pubblica amministrazione*

13

Italia Oggi

L'Imu sulla graticola dell'Ue
09/01/13 *Pubblica amministrazione*

14

Emergenza rifiuti, iter prorogato fino a giugno
09/01/13 *Pubblica amministrazione, Ambiente*

15

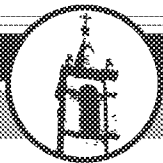
Stipendi pa al Mef, un flop
09/01/13 *Pubblica amministrazione*

16

All'ombra

del campanile

di DON GIULIO MATTEUZZI



Il giro del mondo attraverso le belle statue del presepe

Interessante l'idea del prefetto di organizzare una mostra di presepi nelle sale della Prefettura. Questo è il terzo anno. Oltre agli artisti della nostra terra (Mattei, Zamboni, Dimitroff, Parenti, Fiorini, Barbato e tanti altri) che ci hanno presentato delle opere stupende, il centro della mostra sono i presepi stranieri di tantissime parti del mondo a cui anche la Badia di S. Maria in Strada ha contribuito con ben cinque presepi: uno andino con i re magi vestiti da indios, uno della Colombia, di Medellin, ispirato a Botero, uno del Perù dentro un'enorme zucca seccata e decorata,



uno degli indios canadesi con canoa e rete da pesca e infine uno della Tanzania completo di quindici personaggi. Ci sono presepi dalla Russia, Cina, Croazia, India, Libano, Armenia, Palestina, Turchia, Ucraina, Francia, Germania e tanti altri. Tutto questo ci fa capire come ogni etnia ha fatto proprio il senso del presepio facendo sì che i personaggi e la Sacra Famiglia abbiano i lineamenti ed il colore della propria terra. Era il pensiero di San Francesco quando nel 1223 a Greccio (vicino a Rieti) «organizzò» il primo presepio vivente. Così la gente di quel luogo, poveri e analfabeti, avrebbe potuto capire il mistero dell'Incarnazione del Figlio di Dio, di cui non potevano intenderne il messaggio perché le Sacre Scritture erano proclamate in latino, lingua del clero e dei dotti. Moltissime le persone all'inaugurazione, moltissimi i visitatori. La mostra resterà aperta fino a domenica 13. Alla Badia di Santa Maria in Strada i tanti altri presepi artistici e rarità, resteranno in mostra fino alla fine di gennaio. È un invito a visitarli. È un invito a guardare altri mondi e altri modi di guardare la fede....

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mattone finisce sempre alla cassa

di **Salvatore Padula**

I dubbi della Ue sull'equità dell'Imu entrano con forza nel confronto pre-elettorale che, come previsto, trova proprio nel destino dell'imposta sugli immobili uno dei temi più caldi. Tassare la (prima)

casa, lo si è detto, non è un'anomalia italiana. Esiste però un problema di entità del prelievo sul quale è certamente necessario riflettere.

Continua ► pagina 2

-->>



Il mattone sempre alla cassa

A maggior ragione, perché - a ben vedere - l'Imu non è che la punta dell'iceberg di un sistema di tassazione degli immobili che necessita di una corposa manutenzione.

Non c'è dubbio che l'arrivo dell'Imu abbia radicalmente modificato il quadro del prelievo immobiliare. Come ha più volte sottolineato il presidente Mario Monti, l'Italia scontava l'anomalia di una tassazione sul patrimonio edilizio piuttosto contenuta rispetto agli altri Paesi europei (insieme all'esenzione della prima abitazione). Verissimo. Ma è altrettanto vero che, ora, con l'Imu, abbiamo rapidamente scalato la classifica, e nel 2012 supereremo quanto a peso del fisco sul mattone, Stati come Germania e Spagna e persino la Francia.

L'Imu dovrebbe complessivamente portare a Erario e Comuni tra i 23 e i 24 miliardi di euro, rispetto ai 9-9,5 della vecchia Ici. Quasi un punto di Pil, pagato in parte dalla prima abitazione, ma sappiamo quanto l'imposta sia cresciuta sulle seconde case (a disposizione e in affitto), per non dire degli immobili strumentali delle imprese. Il tema reale, quindi, non è l'imposta in sé, ma un meccanismo che tra moltiplicatori, aliquote dei Comuni e rendite catastali sperequate determina un livello di prelievo sicuramente eccessivo. E in alcuni casi calcolato su un valore catastale superiore a quello di mercato.

Abbandonata la riforma del Catasto, servirebbe almeno un correttivo capace di tener conto del reddito del proprietario, perché è vero che l'Imu è una patrimoniale, ma sulla prima casa - e anche su certe seconde case ereditate e situate in zone poco turistiche - viene pur sempre pagata attin-

gendo al reddito.

Per di più, non si può ignorare il contesto complessivo nel quale l'imposta sugli immobili si inserisce. Che è quello di un Paese, l'Italia, che già sconta una pressione reale sia sulle persone sia sulle imprese tra le più elevate in assoluto, come mostrano sia i dati dell'Ocse sia quelli della Banca mondiale.

Ci sono, poi, almeno altri due aspetti che completano l'anomalia italiana. Il primo riguarda gli immobili affittati, visto che - come evidenziato sul Sole 24 Ore di ieri - il fisco arriva a trattenere il 50-60% del canone di locazione, con punte persino superiori. La colpa di questo stato di cose non è solo dell'Imu, tanto che è stata ora la riforma del lavoro a ridurre dal 15 al 5% la deduzione forfettaria riconosciuta sui canoni di affitto. Ma anche l'Imu ha fatto la sua parte perché sono stati eliminati i vantaggi prima previsti per i proprietari. Tra l'altro, livelli così elevati di prelievo, che diventano leggermente più favorevoli solo con l'opzione (quando possibile) per la cedolare secca, finiscono per favorire "il nero", senza innescare quel percorso virtuoso di emersione che da tempo si sta cercando di perseguire.

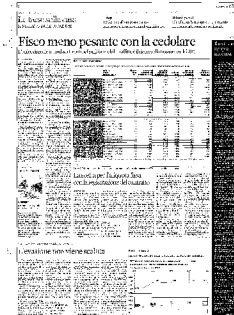
Il secondo aspetto riguarda le imposte sulle compravendite, che restano decisamente elevate, nonostante l'immobile venga ogni anno tassato con l'Imu. Il risultato è che si pagano tasse elevate per acquistare una casa e tasse elevate durante il periodo di possesso. Il che, probabilmente, rappresenta una stortura da eliminare.

Certo, resta il nodo delle risorse, che sono poche e che vanno utilizzate con giudizio. Ma uno sforzo di riflessione va fatto perché, uscendo dalla propaganda, serve solo un po' di buonsenso per rilevare che questi livelli sono difficilmente plausibili.

Salvatore Padula

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Pagina 2



Fisco meno pesante con la cedolare

L'unico rimedio al tandem Imu-Irpef sugli immobili in affitto è il ricorso alla tassa secca del 21%

Cristiano Dell'Oste

Stretti nella tenaglia dell'Imu e della nuova Tares sui rifiuti, i proprietari di casa hanno una sola possibilità per alleggerire il carico fiscale: la cedolare secca sugli affitti. Una possibilità che finora non ha riscosso grande successo tra i contribuenti, ma che dal 1° gennaio di quest'anno aumenta la sua convenienza relativa, perché con il 2013 entra a regime il taglio delle deduzioni forfettarie dal 15 al 5% sulle locazioni ordinarie, imposto dalla riforma Fornero del mercato del lavoro.

Certo, gli effetti di quest'ultimo rincaro si sentiranno più avanti ma i calcoli vanno rifatti adesso, anche perché le finestre per scegliere la tassa piatta sono per così dire vincolate: secondo gli ultimi chiarimenti delle Entrate (circolare 47/E del 20 dicembre scorso), chi registra un nuovo contratto senza optare per la cedolare dovrà attendere per forza la scadenza dell'annualità contrattuale successiva.

Oltre ai limiti nelle modalità di scelta, ci sono poi quelli di applicabilità. L'imposta sostitutiva, infatti, è riservata alle locazioni abitative effettuate da persone fisiche nei confronti di privati, come affermato fin dalla circolare 26/E/2011. Restano esclusi, così, tutti gli alloggi affittati a uso foresteria a banche e imprese, ma anche tutti i negozi e i laboratori dati in locazione da privati.

Eppure, anche in mezzo a tante limitazioni, la cedolare secca resta l'ultimo (e l'unico) esempio del fisco immobiliare "gene-

roso" messo in cantiere ai tempi del federalismo. Non è un caso che la tassa piatta sia stata introdotta dallo stesso decreto - il Dlgs 23/2011 - che conteneva anche la "prima versione" dell'Imu, quella senza tassazione della prima casa e senza rivalutazione delle rendite.

Resta da chiedersi, allora, perché finora l'imposta sostitutiva abbia raccolto così pochi consensi. Basta pensare che le previsioni ufficiali di incasso per il 2012 sfioravano i quattro miliardi di euro, mentre ora le proiezioni alla luce delle entrate tributarie effettive si attestano poco sotto il miliardo.

Anche se non esistono dati ufficiali, le indicazioni in arrivo dai sindacati degli inquilini fanno pensare che il flop dipenda in larga parte dalla mancata emersione degli affitti in nero (si veda l'articolo in basso). Ma certo pesa anche la scarsa percentuale di adesioni tra gli affittuari regolari.

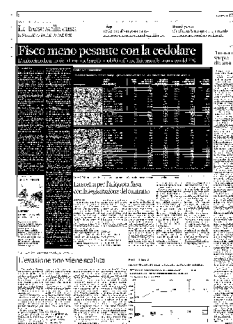
D'altra parte, le statistiche dicono che più di metà dei possessori di abitazioni locare dichiarano un imponibile inferiore a 26 mila euro e incassa un canone medio mensile poco superiore ai 300 euro. Cifre rispetto alle quali la cedolare secca sui contratti a canone libero - fino alla fine del 2012 - regalava un risparmio annuo d'imposta variabile da poche decine a poche centi-

naia di euro, a seconda dello scaglione Irpef del proprietario e del livello dell'addizionale comunale e regionale.

È facile capire, allora, perché tanti contribuenti abbiano lasciato perdere: nella primavera del 2011 la procedura d'opzione appariva complicata - almeno in fase di prima applicazione per i contratti già in corso - e per i proprietari a basso reddito i vantaggi fiscali potevano essere facilmente erosi dall'obbligo di rinunciare all'aggiornamento del canone secondo l'indice Istat. Per i contratti a canone concordato, poi, non era neppure il caso di iniziare il discorso: per i contribuenti con un reddito inferiore a 28 mila euro (primi due scaglioni) conveniva restare semplicemente all'Irpef.

Con il 2013, però, le cose cambiano, anche per i contribuenti a basso reddito, perché si pagherà l'Irpef sul 95% del canone "libero" (anziché sull'85%) e sul 66,5% di quello concordato (anziché sul 59,5%). Ed è appena il caso di ricordare che proprio le locazioni convenzionate sono tra le più colpite dall'Imu: qui non è difficile passare da un'Ici 2011 all'1 per mille a un'Imu 2012 al 6 per mille, che corrisponde a una moltiplicazione di nove volte, tenendo conto anche dell'incremento del 60% dei valori catastali deciso con il decreto salva-Italia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il calcolo della convenienza

Come cambia la convenienza della cedolare secca dopo il taglio della deduzione forfettaria riconosciuta sui canoni tassati con il prelievo ordinario. **Dati in euro**

	Reddito annuo del proprietario	Aliquota Irpef (%)	Tassazione ordinaria con deduzione al 15%	Tassazione ordinaria con deduzione al 5%	Cedolare secca	Risparmio con la vecchia tassazione	Risparmio con la nuova tassazione
CANONE ANNUO DI 4.800 EURO (400 euro al mese)	Da zero a 15.000	23	1.068	1.188	1.008	60	180
	Da 15.000,01 a 28.000	27	1.231	1.370	1.008	223	362
	Da 28.000,01 a 55.000	38	1.680	1.872	1.008	672	864
	Da 55.000,01 a 75.000	41	1.802	2.009	1.008	794	1.001
	Oltre 75.000	43	1.884	2.100	1.008	876	1.092
CANONE ANNUO DI 8.400 EURO (700 euro al mese)	Da zero a 15.000	23	1.869	2.079	1.764	105	315
	Da 15.000,01 a 28.000	27	2.155	2.398	1.764	391	634
	Da 28.000,01 a 55.000	38	2.940	3.276	1.764	1.176	1.512
	Da 55.000,01 a 75.000	41	3.154	3.515	1.764	1.390	1.751
	Oltre 75.000	43	3.297	3.675	1.764	1.533	1.911
CANONE ANNUO DI 12.000 EURO (1.000 euro al mese)	Da zero a 15.000	23	2.670	2.970	2.520	150	450
	Da 15.000,01 a 28.000	27	3.078	3.426	2.520	558	906
	Da 28.000,01 a 55.000	38	4.200	4.680	2.520	1.680	2.160
	Da 55.000,01 a 75.000	41	4.506	5.022	2.520	1.986	2.502
	Oltre 75.000	43	4.710	5.250	2.520	2.190	2.730

CANONE ANNUO DI 3.000 EURO (250 euro al mese)	Da zero a 15.000	23	476	529	570	-94	-41
	Da 15.000,01 a 28.000	27	548	609	570	-22	39
	Da 28.000,01 a 55.000	38	744	828	570	174	258
	Da 55.000,01 a 75.000	41	798	888	570	228	318
	Oltre 75.000	43	833	928	570	263	358
CANONE ANNUO DI 6.000 EURO (500 euro al mese)	Da zero a 15.000	23	953	1.058	1.140	-188	-83
	Da 15.000,01 a 28.000	27	1.095	1.217	1.140	-45	77
	Da 28.000,01 a 55.000	38	1.488	1.656	1.140	348	516
	Da 55.000,01 a 75.000	41	1.595	1.776	1.140	455	636
	Oltre 75.000	43	1.667	1.856	1.140	527	716
CANONE ANNUO DI 9.000 EURO (750 euro al mese)	Da zero a 15.000	23	1.429	1.586	1.710	-281	-124
	Da 15.000,01 a 28.000	27	1.643	1.826	1.710	-67	116
	Da 28.000,01 a 55.000	38	2.232	2.484	1.710	522	774
	Da 55.000,01 a 75.000	41	2.393	2.664	1.710	683	954
	Oltre 75.000	43	2.500	2.783	1.710	790	1.073

Nota: * cedolare secca al 21%; ** cedolare secca al 19%; nella tassazione ordinaria sono considerate anche le addizionali regionali e comunali all'Irpef (stimate al 2%) e la quota di imposta di registro a carico del proprietario (1%)



Il «nero» resiste. Gettito inferiore del 75% alle previsioni

L'evasione non viene scalfita

L'evasione immobiliare non è stata scalfita dalla cedolare. Almeno stando agli ultimi dati disponibili, quelli presentati lo scorso novembre dal dipartimento delle Finanze alla Camera, al gettito previsto mancano 2 miliardi del 2011, 3 del 2012 e altrettanti se ne prevedono, in meno, per i prossimi tre anni. Insomma, un miliardo contro i quattro inizialmente previsti.

Il fatto è che il mancato gettito è stato determinato dal fallimento di un presupposto ottimistico: che la grande convenienza del passaggio dall'Irpef alla cedolare avrebbe fatto emergere gli affitti in nero.

Come era prevedibile («Il Sole 24 Ore» lo segnalava già nel 2009), chi già pagava l'Irpef regolarmente è passato alla cedolare. Chi invece era già in nero ci è rimasto. E l'acconto della cedolare con il modello F24 è stato versato da poco più di 300 mila contri-

buenti. La perdita di gettito causata dal passaggio al regime più conveniente sarebbe stata compensata, recitava la relazione tecnica, dall'emersione del nero e, dopo il 2012, la strada sarebbe stata in discesa. Ma le cose non sono andate così.

L'evasione, che stime della Guardia di Finanza evidenziavano intorno al 20% delle locazioni, è il rifugio dei disonesti ma a questo punto è difficile immaginare una risposta razionale all'attacco del fisco. Se cioè (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri) una media del 60% dei canoni se ne va in tasse, e l'Imu è talmente pesante

da spostare questa percentuale anche all'82 per cento nei casi estremi, i proprietari che pagano tutte le tasse sono condannati a una redditività ridicola.

E ci sono altri due fattori che penalizzano il mercato: il primo è la mancata rivalutazione dell'immobile; la rivalutazione rendeva sopportabile l'Ici (comunque assai meno pesante) perché alla fine la scarsa redditività era compensata dall'aumento costante di valore dell'immobile, una specie di assicurazione da riscuotere al momento della vendita. Da almeno quattro anni, invece, questo non è più vero e, se negli stati Uniti la crisi immobiliare sembra ormai volgere al termine, in Spagna non è certo così. Quindi chi ha comprato per investimento nel periodo in cui i prezzi tenevano, oggi accumula perdita a perdita.

L'altro fattore, la morosità, è ancora più preoccupante: come

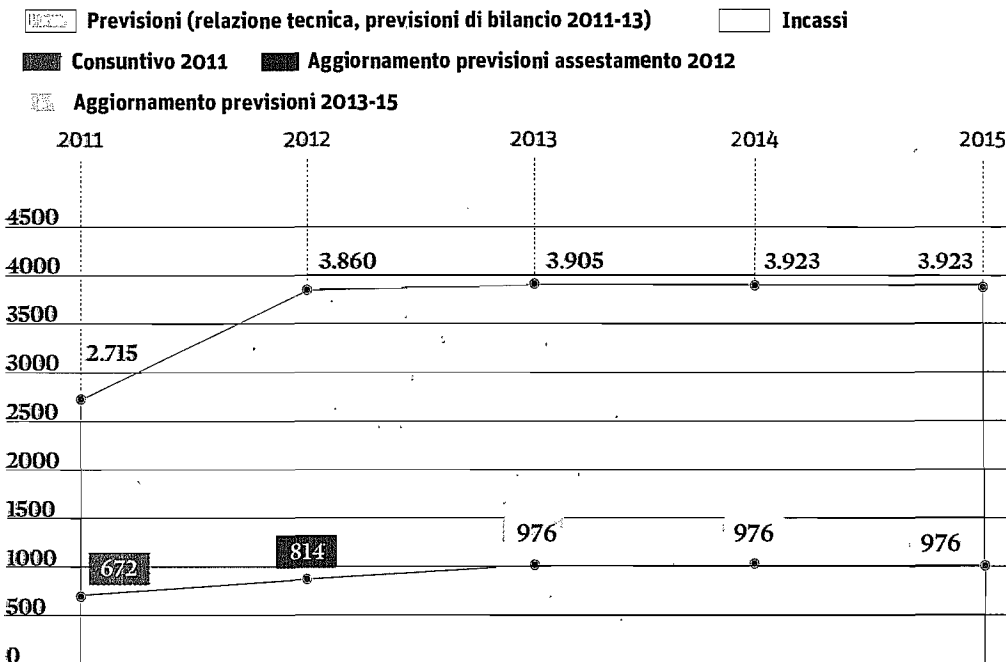
evidenziano i lettori del «Sole 24 Ore» ma anche il Sunia (sindacato inquilini), i quattro quinti degli sfratti vengono pronunciati per morosità. Quindi il proprietario perde un anno di affitto, considerando i tempi medi della giustizia, soprattutto nei centri maggiori. E al danno si aggiunge la beffa: l'Irpef sui canoni deve essere pagato anche se non vengono incassati, almeno sino alla pronuncia della convalida dello sfratto. Se il proprietario dovesse mettere in conto anche questo fattore di rischio, oltre all'Imu e alla mancata rivalutazione, allora i canoni dovrebbero assumere valori stratosferici, esattamente in controtendenza con le esigenze di potenziali inquilini sempre più impoveriti dalla crisi. In questo contesto, pensare che l'evasione immobiliare possa diminuire è pura utopia.

Sa. Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Previsioni e incassi

Le previsioni di incasso da cedolare secca e il confronto con le entrate effettive. Valori in milioni di euro



Fonte: elaborazione su dati dipartimento delle Finanze, Bollettino delle entrate tributarie

Pagina 2



La scelta per l'aliquota fissa con la registrazione del contratto

Luigi Lovecchio

L'opzione per la cedolare, omessa in sede di registrazione del contratto, non può essere regolarizzata con il ravvedimento. Il ravvedimento effettuato con la registrazione tardiva del contratto, inoltre, non evita le pesanti conseguenze civilistiche della rideterminazione del canone, nella misura del triplo della rendita catastale, e della decorrenza ex novo della locazione. La circolare 47 del 2012 dell'agenzia delle Entrate contiene le principali indicazioni sull'applicazione della disciplina introdotta con la cedolare secca (si veda «Il Sole 24 Ore» del 7 gennaio).

Il documento di prassi ribadisce in primo luogo la tesi tra-

dizionale secondo cui il ravvedimento serve per rimediare a violazioni tributarie e non per rimettersi in termini con opzioni tardive. Questo perché l'opzione rappresenta una manifestazione di volontà che si effettua ponendo in essere il comportamento previsto dalla legge. Se ciò non avviene, la scelta non vale.

Nel caso della cedolare, il dubbio era stato generato dalla

L'AGENZIA

Le Entrate hanno specificato che il «perdono» non serve per l'opzione ma solo per rimediare ai mancati versamenti

circolare 26 del 2011, che aveva ammesso la possibilità di esercitare l'opzione anche in sede di registrazione tardiva del contratto. Alla luce della circolare 47, pertanto, si verifica una situazione abbastanza singolare. Chi ha omesso del tutto la registrazione del contratto di locazione, può entrare nel regime sostitutivo effettuando in ritardo l'adempimento, con effetto, sembrerebbe, retroattivo. Mentre nella prima circolare questa possibilità sembrava ammessa a prescindere dall'entità del ritardo, nell'ultimo documento di prassi si menziona solo l'ipotesi del ravvedimento. Al contrario, il soggetto che ha registrato nei termini il contratto ma ha dimenticato di segnalare

l'opzione perde irrimediabilmente la cedolare per la prima annualità di affitto.

Queste stesse regole valgono anche per le annualità intermedie di contratto. Chi decide di "entrare" in cedolare dall'annualità che inizia nel 2013 deve manifestare la scelta con il modello 69, da presentare entro la scadenza di pagamento dell'imposta di registro annuale. Se omette tale onere, l'interessato non può rimediare con il ravvedimento e dovrà attendere la successiva annualità. Anche in questo caso, è evidente la disparità di trattamento rispetto all'ipotesi dell'omissione totale della registrazione.

L'altro chiarimento, potenzialmente assai pericoloso per i contribuenti, riguarda l'impossibilità di evitare gli effetti civilistici della registrazione tardiva attraverso la procedura del ravvedimento.

In caso di registrazione dei contratti di locazione abitati-

va oltre i termini, eseguita volontariamente o d'ufficio, il relativo rapporto contrattuale viene regolato dalla legge, che prevede: a) la durata della locazione in quattro anni a decorrere dalla data di registrazione, con diritto al successivo rinnovo; b) la determinazione del canone di affitto in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre gli indici Istat. Stesse conseguenze quando viene indicato un affitto inferiore a quello effettivo o viene registrato un comodato fittizio.

Considerata l'entità delle rendite catastali, è evidente che si tratta di una forte penalizzazione rispetto ai canoni di mercato. Ebbene, secondo le Entrate queste conseguenze permangono anche se si regolarizza il ritardo con il ravvedimento. Ma questo significa che anche un solo giorno di ritardo rispetto alla scadenza di legge (trenta giorni) determina effetti molto negativi per il proprietario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Pagina 2



La Ue va in pressing sull'Imu

Per Bruxelles imposta da migliorare nella progressività con la riforma del Catasto

Gianni Trovati

MILANO

All'Europa non piace l'Imu, almeno così com'è. Quella scritta nel Rapporto 2012 della commissione Ue su «occupazione e sviluppi sociali», diffusa ieri, non è una bocciatura *tout court* dell'imposta municipale, anche perché l'Imu nasce proprio per rispondere a una richiesta Ue. Lo ricorda lo stesso rapporto dei "giudici" di Bruxelles, che però imputano al meccanismo disegnato a fine 2011 dal decreto «Salva-Italia» due difetti che si possono ricondurre sotto il cappello della «mancata progressività» del prelievo. L'Imu, in pratica, non misura le proprie richieste sulla ricchezza reale del contribuente, e per questa ragione «dovrebbe essere migliorata». Anche se, come precisa in serata il portavoce del commissario Ue agli Affari sociali, Laszlo Andor, l'Imu non è sul banco degli imputati per il «rischio povertà» evocato dal Rapporto, che in quel punto si riferiva alla vecchia Ici per riferire che nel 2006 il suo impatto «è stato molto lieve e molto minore della tassa sulla proprietà del Regno Unito».

Il punto, insomma, è un altro, ed è legato al fatto che l'Imu non riesce a presentare ai cittadini richieste misurate sulla reale capacità contributiva dei proprietari di immobili. Gli ostacoli citati dal Rapporto sono due, il primo dei quali è legato all'anzianità dei valori catastali. Il conto dell'Imu si basa su stime invecchiate nel tempo, che vivono un rapporto piuttosto casuale con i reali valori di mercato (si veda l'articolo in basso) e di conseguenza finiscono in molti casi per chiedere di più a chi possiede un immobile meno pregiato.

Il vizio caratterizzava anche l'Ici ma i nuovi moltiplicatori, che hanno gonfiato le basi im-

nibili aumentandole in genere del 60 per cento, hanno ovviamente acuito il problema. Il difetto era ben chiaro del resto allo stesso Governo Monti, che infatti aveva dedicato alla riforma del Catasto uno dei capitoli chiave della delega fiscale, naufragata però in un Parlamento ormai percorso dai venti pre-elettorali. Nella polemica che seguirà alla presa di posizione, quindi, è bene ricordare che le responsabilità sono condivise fra Governo e Parlamento, o meglio fra Governi e Parlamenti degli ultimi 20 anni, che in tre occasioni hanno scritto deleghe fiscali con riforme del Catasto che non hanno mai visto la luce.

Il difetto di fondo è questo, perché a conti fatti configura una patrimoniale che non tiene conto del valore reale del patrimonio tassato. Anche sul versante del reddito, però, il Rapporto individua un aspetto da migliorare. Sull'abitazione principale, la Ue ha parole positive per gli sconti da 200 euro di base, più 50 euro per ogni figlio convivente, che contribuiscono a differenziare in modo significativo il trattamento riservato alla prima casa da quello previsto per gli altri immobili (anche se il confine fra le due tipologie secondo il Rapporto andrebbe meglio definito per risolvere alcuni casi controversi). Gli sconti, però, offrono la stessa cifra a chi ha un reddito

medio-basso e occupa un bilocale e a chi, grazie alle proprie entrate più consistenti, abita in case di pregio. Un «link» fra la misura degli sconti e il reddito del beneficiario, secondo Bruxelles, andrebbe previsto.

L'Imu, ricorda la Commissione rimanendo perfettamente in linea alle sue raccomandazioni del passato, è stata introdotta per ridurre la «tassazione di favore» che caratterizzava gli immobili italiani. «Tassazione di favore» che nel panorama attuale appare un ricordo lontano, affievolito anche da questi effetti distorsivi che oggi portano per esempio la tassazione complessiva sugli affitti a oscillare fra il 50 e l'80% (si veda Il Sole 24 Ore di ieri) in base a variabili scollegate dal valore e dal reddito del bene tassato.

Con il debutto sull'Imu, il peso delle imposte del mattone arriva a oscillare intorno al 2,7% del Pil, un valore che porta l'Italia in cima alla classifica europea dietro solo al 3,3% del Regno Unito. Una graduatoria che si riproduce fedelmente nel rapporto fra tassazione di proprietà e valore dell'immobile calcolato nel grafico a fianco e realizzato da Sole 24 Ore e Dla Piper. Oltre al Regno Unito, primeggia il valore degli Stati Uniti, dove però le aliquote variano drasticamente da Stato a Stato.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

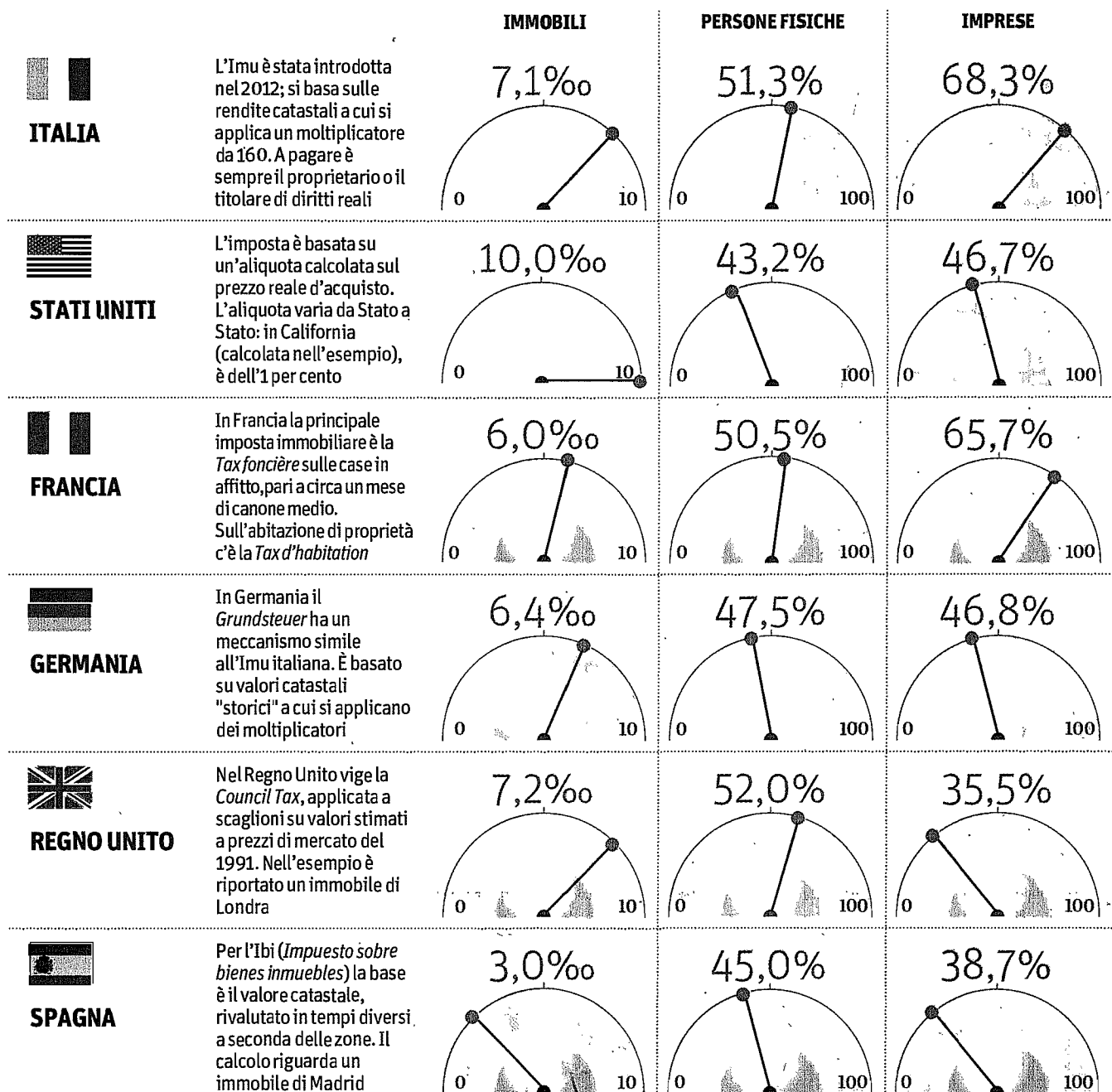
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Pagina 3



La geografia della pressione

La tassazione sugli immobili (calcoli su un appartamento da 300mila euro; il dato è il rapporto in millesimi fra imposta e valore reale), sui redditi (famiglia con due figli e un reddito medio) e sulle imprese (il dato comprende l'insieme delle imposte su profitti, attività e patrimonio)



Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Ocse, Banca mondiale (Doing Business 2013) e Dla Piper

Gli effetti distortivi. Conti sproporzionati rispetto al pregio effettivo

Sugli immobili la cabala dei valori fiscali

È una cabala, soggetta a un'infinità di variabili più o meno casuali che partoriscono il numero più importante: il valore fiscale dell'immobile su cui si basa il conto presentato dall'Imu.

È questa cabala a non piacere alla Commissione europea, e nemmeno al Governo Monti che aveva tentato senza successo di avviarne la riforma. Il Catasto italiano nasce nel 1939, è stato man mano arricchito dai nuovi immobili, ha subito l'unico e ultimo aggiornamento complessivo nel 1992: nel 2006 la Finanziaria ha permesso ai Comuni di rivedere i valori delle proprie «microzone», ma in pochissimi (una ventina scarsa) ci hanno lavorato.

Un paio di numeri, tratti dalla tabella qui a fianco che mostra il quadro in 16 città del Nord e del Sud, bastano a spiegare il problema: a Lucca un bilocale di 60 me-

tri quadrati in una zona semicentrale, classificato A3 (è la categoria in genere più diffusa) e in classe media, può valere secondo il Fisco la miseria di 32.624 euro (e quando c'era l'Ici il suo valore era di poco più di zomila euro), mentre i prezzi reali del mercato volano a 4,4 volte tanto. A Napoli e Palermo, per lo stesso immobile in una zona analoga, il mercato pretende il triplo del valore indicato dal Catasto, a Milano e Roma siamo intorno alle 2,3 volte.

Anche queste cifre, però, vanno prese con le pinze perché le variabili della cabala sono infiniti.

IL QUADRO

Il mancato aggiornamento dei parametri di riferimento e le diverse classificazioni producono differenze enormi slegate dai prezzi di mercato

te, e cambiano le carte in tavola anche all'interno della stessa città. La carta d'identità fiscale dell'immobile presenta due elementi. Il primo è la categoria catastale, che varia a seconda del livello di pregio dell'immobile: la A/3, a cui appartiene il bilocale trasportato dalla tabella nelle diverse città, abbraccia secondo la definizione burocratica le «abitazioni di tipo economico», la A/2 comprende quelle «di tipo civile» e così via. All'interno di ogni categoria, poi, gli immobili sono articolati in diverse classi, nel tentativo del Catasto di raggruppare con il maggior grado di precisione possibile le abitazioni in famiglie omogenee. Tentativo fallito, evidentemente, perché un immobile identico può subire classificazioni diverse fra Comune e Comune, o anche nella stessa città, a seconda dei criteri utilizzati nel tempo: e se i confini fra le ca-

tegorie sono incerti, ancor più labili sono quelli che separano classe e classe all'interno della stessa categoria. A ogni classe di ciascuna categoria corrisponde la tariffa d'estimo, cioè la base su cui si calcola il valore catastale. Finire in una classe o in un'altra, anche all'interno della stessa categoria, può di conseguenza cambiare il conto Imu anche di centinaia di euro.

Il problema è che in tutte queste variabili della cabala le dinamiche di mercato non hanno alcuna voce e, anche a causa dell'inerzia dei Comuni, nemmeno le evoluzioni del patrimonio hanno cambiato la fotografia fiscale: nei centri storici delle grandi città, per esempio, le abitazioni popolari senza bagno (categoria A/5) sono scomparse da decenni, ma il Catasto non se n'è accorto.

G. Tr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

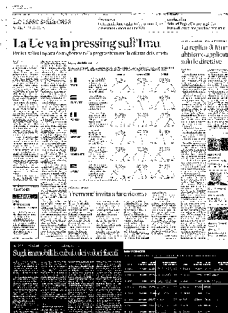
Rendite e quotazioni

Rapporto fra valore di mercato e valore catastale per un bilocale di 60 metri quadri non nuovo in zona semicentrale

	Città	Prezzo di mercato	Valore catastale	Rapporto prezzo/Valore catastale		Città	Prezzo di mercato	Valore catastale	Rapporto prezzo/Valore catastale
1	Lucca	144.000	32.624	4,4	9	Bologna	180.000	104.118	1,7
2	Palermo	100.800	32.624	3,1	10	Padova	115.200	85.029	1,4
3	Napoli	216.000	72.882	3,0	11	Lecce	64.800	52.059	1,2
4	Firenze	230.400	85.029	2,7	12	Torino	122.400	105.853	1,2
5	Milano	252.000	107.588	2,3	13	Siracusa	72.000	62.471	1,2
6	Roma	288.000	126.677	2,3	14	Bari	108.000	95.441	1,1
7	Cagliari	144.000	65.941	2,2	15	Verona	129.600	138.824	0,9
8	Pavia	108.000	50.324	2,1	16	Genova	100.800	112.794	0,9

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Tecnocasa e Catasto

Pagina 3



Eugenio Bruno
ROMA

L'Imu è la protagonista indiscussa della campagna elettorale. Non c'è tavola rotonda, intervista o comparsata sui media vecchi e nuovi dei candidati alle politiche del 24 febbraio che, presto o tardi, non vada a parare sulla famigerata imposta municipale. Emblematica la giornata di ieri. È bastato che l'Unione europea invitasse l'Italia a migliorare la progressività della tassazione immobiliare per fare ripartire la corsa all'"Io l'avevo detto". Con in prima fila il Pdl, la Lega e in parte anche il Pd a sostenere di essersi sempre battuti per una maggiore equità del tributo immobiliare ideato dal Governo Berlusconi ed esteso all'abitazione principale dall'Esecutivo Monti da cui sono giunti gli unici distinguo: abbiamo fatto quello che l'Ue ci aveva raccomandato di fare.

Intervenendo in serata a Checkpoint su Tgcom 24 il premier uscente ha ridimensionato il rapporto proveniente da Bruxelles e ironizzato sulla «clamorosa notizia» contenuta al suo interno. «La frase fondamentale – ha spiegato il Professore – dice che la tassa sugli immobili è stata introdotta su richiesta dell'Unione Europea, poi apprezza alcuni aspetti della forma dell'Imu adottata, e poi parla di progressività». Nel ribadire che è sua intenzione rimettere mano all'imposta, Monti non è andato però oltre le sue dichiarazioni dei giorni scorsi. Ribadendo che si può lavorare sia sull'incremento della progressività che su una «maggiore destinazione ai Comuni» dei suoi proventi.

Sulla stessa lunghezza d'onda del presidente del Consiglio uscente si sono collocate anche le altre sigle che lo appoggiano. Marco Simoni (Italia Futura) ha sottolineato come quella della Commissione europea non sia una «boccatura»; Benedetto dalla Vedova (Fli) che ha parlato di «critiche disoneste (anche intellettualmente)» arrivate dalla coalizione berlusconiana e ha chiesto ad Angelino Alfano se ha votato per caso «a sua insaputa» per l'introduzione del tributo ai tempi del salva-Italia. Con un chiaro riferimento al tweet con cui il segretario del Pdl qualche ora prima aveva commentato. «Anche l'Ue afferma l'ingiustizia dell'Imu di Monti. Noi lo sosteniamo da tempo. Stop Imu prima casa. Già da quest'anno». Parole che hanno fatto il paio con l'impegno di Silvio Berlusconi di abolirla con un decreto nel primo CdM della nuova legislatura. Lasciandola però sui grandi patrimoni. «Io – ha rivelato il Cavaliere a Otto e mezzo – ho pagato

300mila euro per le mie case».

Restando al centrodestra, i toni più accessi sono arrivati da Maurizio Fugatti (Lega) che ha domandato a Monti se vuole «silenziare anche l'Ue» e da Massimo Corsaro (Fratelli d'Italia) che ha criticato la «macelleria sociale» del Governo uscente. Ma anche il centrosinistra ha partecipato alla gara di vocianti-Imu. Dal leader Idv Antonio Di Pietro («Monti ha fatto tornare i conti facendoli pagare alle fasce più deboli») a quello di Sel Nichi Vendola («L'Europa ci prende a schiaffi sull'Imu») fino al candidato premier democratico Pier Luigi Bersani («Per modificarla bastava dare l'ok all'emendamento del Pd»). Una gara che non si è ripetuta, né a destra né a sinistra, quando il portavoce del Commissario Ue all'Occupazione, Laszlo Andor, ha precisato che nel rapporto di Bruxelles non si attribuisce l'aumento della povertà in Italia all'Imu, bensì all'Ici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Mario Monti***Premier uscente*

«Il rapporto ricorda che la tassa sugli immobili ci è stata chiesta dalla Ue»

**Silvio Berlusconi***Presidente Pdl*

«Va lasciata solo sui grandi patrimoni, io ho pagato 300mila euro»

**Pier Luigi Bersani***Segretario Pd*

«Per modificarla bastava approvare il nostro emendamento»

Le reazioni. Destra e sinistra criticano il Governo

La replica di Monti: abbiamo applicato solo le direttive

Pagina 3

La Commissione critica la rivalutazione dei valori catastali e le detrazioni in misura fissa

L'Imu sulla graticola dell'Ue

È poco progressiva e aumenta il rischio di povertà

DI FRANCESCO CERISANO

L'Unione europea critica sull'Imu. Così come consegnata dal governo Monti, l'imposta municipale sugli immobili è poco progressiva e rischia di «incrementare la povertà in Italia». A parte alcuni aspetti di equità, come la detrazione di 200 euro per l'abitazione principale, le ulteriori detrazioni per i figli a carico e le differenti aliquote fissate per la prima e le seconde case, l'Imu presenta infatti molti lati oscuri. A partire dalla rivalutazione dei valori catastali (incrementati del 60%) che ha sì «avvicinato la base imponibile ai valori di mercato», ma doveva essere attuata in modo più progressivo. E anche le detrazioni avrebbero dovuto essere proporzionali al reddito dei contribuenti e non fisse. A dirlo è la Commissione Ue nel Rapporto 2012 su «Occupazione e sviluppi sociali», un dossier di oltre 400 pagine che lancia uno sguardo a 360° sulle politiche in materia di welfare, lavoro e fisco portate avanti dai paesi membri nell'anno appena trascorso. Uno sguardo parzialmente corretto in serata, dopo che il premier Mario Monti aveva specificato in un'intervista televisiva, di aver introdotto l'Imu su richiesta dell'Unio-

ne europea. Jonathan Todd, portavoce del commissario Ue agli Affari sociali, Laszlo Andor, ha precisato intanto che «l'analisi del rapporto riguarda la situazione del 2006, e non la nuova tassa, indica che l'impatto (dell'Ici, allora in vigore e senza esenzione per le prime case, ndr) è stato molto lieve e molto minore della tassa sulla proprietà del Regno Unito». Mentre, per quanto riguarda la nuova Imu, il rapporto «indica semplicemente che la riforma fiscale avrebbe avuto un impatto più progressivo sulla distribuzione dei redditi se avesse spostato la base imponibile dai valori catastali ai valori di mercato» degli immobili, spiega ancora Todd. In effetti, conclude il portavoce Ue, «il governo italiano aveva proposto questa revisione ma la proposta non era stata accettata dal Parlamento italiano».

Una sorta di «arrampicata sugli specchi» che poco sposta

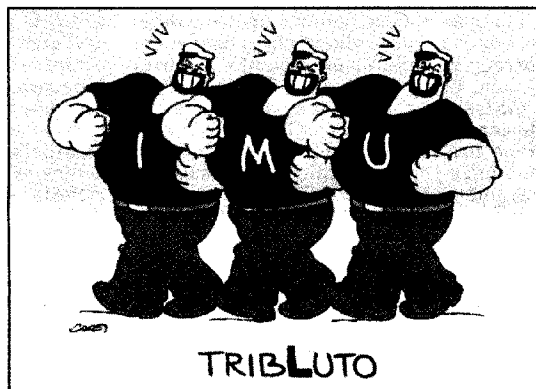
in merito ai contenuti del corposo report, che dedica all'Imu un capitolo a parte, definendolo «il caso italiano». Ossia un esempio emblematico di come le raccomandazioni dell'Ue di ridurre il trattamento fiscale di favore (di cui, secondo Bruxelles, ha goduto la proprietà immobiliare fino all'avvento

che potrebbe essere usato per ridurre le aliquote marginali). Ma quanto realizzato dal governo Monti, che rivalutando i valori catastali del 60% li ha avvicinati a quelli di mercato, non va nel verso giusto. Perché, secondo la Commissione europea, si può fare di più nell'ottica di incrementare la progressività del tributo.

La delega fiscale. Va detto però, che nelle intenzioni del governo Monti la rivalutazione dei valori catastali doveva essere una soluzione momentanea per rendere la base imponibile dell'Imu più vicina alla realtà rispetto alla vecchia Ici. A regime l'atteso cambio di passo avrebbe dovuto trovare posto nella delega fiscale che infatti dedicava un apposito capitolo alla riforma del catasto nella direzione di una maggiore aderenza ai valori di mercato (sostituzione dei vani con la superficie espressa in metri quadri e diverso valore dell'immobile a seconda della zona in cui si trova e delle caratteristiche costruttive, si veda *ItaliaOggi* del 27/12/2011). Ma poi, come è noto, la delega fiscale, finita

nell'ingorgo di fine legislatura al senato, è stata affossata dal parlamento che ha preferito assegnare al prossimo governo il compito di riformare il fisco italiano.

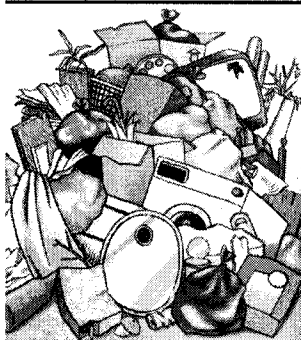
Il ricorso di Tremonti. La bocciatura di fatto dell'Imu da parte dell'Unione europea va ad aggiungere una freccia in più all'arco di Giulio Tremonti che contro l'Imu ha preparato una vera e propria class action (si veda *ItaliaOggi* di ieri) con l'obiettivo di portare l'imposta sul tavolo della Consulta. La strategia dell'ex ministro dell'economia prevede due step: la richiesta di rimborso da inoltrare al comune e in assenza di risposte da parte dell'ente il ricorso in Commissione tributaria provinciale. L'ex ministro individua proprio nella rivalutazione della base imponibile, realizzata «senza alcun collegamento con i valori economici reali sottostanti» e senza che siano stati individuati criteri correttivi successivi, il principale vizio dell'Imu montiana.



10 ONLINE
 Il Rapporto 2012
 su «Occupazione
 e sviluppi sociali»
 sul sito www.italia-oggi.it/documenti

Emergenza rifiuti, iter prorogato fino a giugno

Fino e non oltre il 30 giugno 2013, le attività di spazzamento, raccolta e raccolta differenziata e trasporto dei rifiuti urbani e assimilati continueranno a essere gestite dai comuni secondo le attuali modalità e forme procedurali; fino al medesimo termine le attività di



recupero e smaltimento dei rifiuti urbani e assimilati continueranno a essere svolte dalle società provinciali a livello di ambito territoriale ottimale, inclusa la gestione postoperatoria delle discariche localizzate sul territorio provinciale. Lo stabilisce la bozza di decreto recante «Disposizioni urgenti per il superamento di situazioni di criticità nella gestione dei rifiuti e di taluni fenomeni

di inquinamento ambientale», pronto per l'esame del consiglio dei ministri, il quale afferma che passato il termine di giugno si applicheranno le disposizioni dell'articolo 19 della legge n. 135 del 2012. Le nuove disposizioni puntano a fronteggiare e superare la grave situazione di criticità ambientale nella gestione dei rifiuti, e in particolare nella gestione dei rifiuti urbani nella regione Lazio e nella regione Campania. In particolare, si punta a evitare soluzioni di continuità nella gestione commissariale per la realizzazione degli interventi urgenti di messa in sicurezza e bonifica delle aree di Giugliano in Campania (Napoli) e dei Laghetti di Castelvoturno (Caserta), dello stabilimento Stoppani sito nel comune di Cogoleto in provincia di Genova e nella messa in sicurezza, rimozione e trasferimento della nave Costa Concordia, dall'Isola del Giglio a idoneo sito di ricovero. Tra le altre novità, ancora un anno di tempo (fino a dicembre 2013) per il conferimento in discarica di rifiuti con Pci (Potere calorifico inferiore) maggiore di 13 mila kJ/kg. E sempre in tema di proroghe, sono rinviati al 31 gennaio 2014.



La bozza del decreto sul sito www.italiaoggi.it/documenti

Non decolla l'operazione che avrebbe dovuto trasferire al ministero la gestione dei cedolini

Stipendi p.a. al Mef, un flop

Solo 67 enti convenzionati. E lamentano ritardi ed errori

DI FRANCESCO CERISANO
E MATTEO BARBERO

La centralizzazione degli stipendi degli statali presso il Mef si sta rivelando un flop. Almeno per quanto riguarda il comparto dei comuni. A sei mesi di distanza dall'entrata in vigore della norma, contenuta nella spending review (dl 95/2012) che ha imposto a tutte le pubbliche amministrazioni di stipulare convenzioni con il Mef per la fruizione dei servizi connessi al pagamento delle retribuzioni ai dipendenti (o, in alternativa, di utilizzarne i parametri di qualità e di prezzo per l'acquisizione dei medesimi servizi sul mercato), sono solo 67 i comuni che hanno aderito. E chi lo ha fatto se ne sta pentendo amaramente.

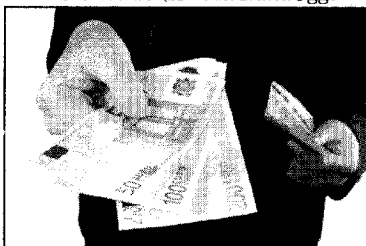
I municipi lamentano infatti svariati disservizi da parte del ministero dell'economia, soprattutto sulla contabilizzazione delle addizionali comunali. Per esempio, in molti cedolini relativi al mese di gennaio 2013, già inviati agli

enti aderenti per gli opportuni controlli, non figurerebbero gli importi da trattenere a titolo di addizionale comunale. La ragione, secondo quanto risulta a *ItaliaOggi*, risiederebbe nella decisione da parte del Mef di far decorrere le trattate delle addizionali dal mese di marzo anziché da gennaio, comprimendo il prelievo comunale su 9 mesi invece che 12. Peccato però che, lamentano gli uffici comunali, ciò non sia possibile senza il consenso espresso dei lavoratori. Altri comuni, invece, hanno segnalato problemi nel visualizzare i file inviati dal Mef e nell'elaborazione dei dati da inserire nel modello F24 Enti pubblici.

Il passaggio ai servizi stipendiali del Mef, del resto, è apparso poco chiaro fin dall'inizio. A cominciare dall'ambito di applicazione delle norme che in un primo momento sembrava limitato alle sole amministrazioni centrali visto il rinvio a precedenti disposizioni (art.

1, comma 447, della legge 296/2006 e art. 2, comma 197, della legge 191/2009) che riguardano le sole amministrazioni statali.

Il dubbio è stato risolto dal Mef con una nota del 12 ottobre scorso (si veda *ItaliaOggi*



del 26/10/2012) nella quale, rispondendo a una richiesta dell'Anci, il ministero ha tagliato la testa al toro affermando che «sotto il profilo soggettivo, i comuni sono sottoposti alla disciplina in quanto inclusi tra le pubbliche amministrazioni (art. 1, c. 2, del dlgs 165/2001), diverse da quelle statali già obbligate dalla previgente normativa».

Finora, tuttavia, ben pochi

sindaci si sono adeguati. Come detto, da una ricognizione operata dallo stesso Mef risulta che in tutta Italia i municipi che si sono convenzionati sono solo 67 (su oltre 8.000). La maggior parte si trova al Centro-nord (18 in Lombardia, 3 in Friuli-Venezia Giulia, 8 in Emilia-Romagna e Toscana, 4 in Veneto e Piemonte, 1 in Trentino-Alto Adige e Liguria, 7 nel Lazio), mentre al Sud e nelle Isole la compliance è quasi nulla (8 enti in Puglia, due in Campania e Sardegna, uno in Sicilia).

Insomma, dal punto di vista dei numeri l'operazione si sta rivelando un flop. Eppure, al di là dell'obbligo (e delle relative sanzioni), i risparmi potrebbero essere consistenti (in alcuni casi anche dell'ordine del 90%), anche se occorre tenere conto del fatto che il Mef non offre alcune tipologie di servizi normalmente gestiti in forma integrata con quelli prettamente riferiti agli stipendi. Si tratta, in primo luogo, delle attività svolte tipicamen-

te dagli uffici del personale degli enti, o, presso quelli più piccoli, da esperti/service esterni come, ad esempio, l'immissione di giustificativi di assenza, l'aggiornamento degli anagrafici o le comunicazioni ai centri per l'impiego. Rimangono fuori, inoltre, le attività relative ad alcune tipologie di reddito quali quelli assimilati, autonomi e diversi (dipendenti altra p.a., amministratori locali, collaboratori coordinati e continuativi, Lsu, cantieri di lavoro, borse di lavoro, borse di studio, forestali, professionisti, indennità di esproprio, contributi ad enti e associazioni ecc.).

Un altro problema riguarda i piccoli comuni, in difficoltà perché la legge chiede ai mini-enti di nominare un referente tecnico-informatico ed uno tecnico amministrativo. Peccato però che gli enti di minori dimensioni siano sprovvisti di simili figure, in quanto si avvalgono per lo più di consulenti esterni, né potrebbero agevolmente procurarsene, visti i limiti al turnover e alle spese per la formazione specialistica.