

Nota tecnica - L'applicazione dell'IMU: conseguenze sulle fasce più deboli, in caso di proprietari della sola abitazione in cui vivono, e possibili ripercussioni sugli inquilini che rischiano di pagare con l'aumento degli affitti l'introduzione del nuovo tributo.

CGIL Nazionale Dip. Ambiente e territorio

Quello sulla casa è il capitolo di tasse più consistente della manovra: la nuova IMU finanzia un gettito complessivo di 22 miliardi, il doppio rispetto alla vecchia ICI, con un tributo, come già sottolineato dalla CGIL, regressivo: racchiudendo infatti in un'unica imposta anche l'IRPEF relativamente agli immobili secondari non locati che non hanno caratteristiche di prima abitazione, prima progressiva e per scaglioni di reddito, ora in quota fissa, l'IMU comporta maggiori svantaggi a chi ha redditi minori.

Due i fattori che incidono maggiormente:

1. la rivalutazione delle rendite catastali secondo nuovi moltiplicatori previsti per la determinazione della base imponibile dell'IMU (160 per i fabbricati del gruppo catastale A, esclusi gli A/10);
2. l'aumento delle aliquote IMU sugli immobili: 0,4% (agevolata per la prima casa), 0,76% (di base per le seconde case).

L'applicazione di un moltiplicatore da applicare alla rendita catastale è già un procedimento non corretto e non rispondente alla realtà, incrociando un problema che da tempo coinvolge il Catasto italiano, impedendo il pagamento di tasse eque sui beni immobiliari. Non raramente, infatti, a causa dei mancati aggiornamenti, appartamenti in centri storici di pregio sono gravati di tasse inferiori a medie residenze di periferia. Il T.A.R. ha anche annullato la possibilità di ridefinire da parte dei Comuni la rendita catastale degli immobili, avvicinandola maggiormente ai valori di mercato, mantenendo questa funzione per la sola Agenzia del Territorio e rallentando necessariamente i tempi.

L'applicazione poi di un'imposta fissa e non progressiva secondo le fasce di reddito, risulta iniqua perchè crea, ovviamente, meno svantaggi a chi ha scaglioni IRPEF più elevati. Peraltro tutto il gettito andrà allo Stato, a parte una porzione di agibilità di manovra riservata ai Comuni, che possono aumentare l'aliquota e stante il taglio dei trasferimenti dallo Stato agli enti locali gli aumenti sono più che probabili.

Per i proprietari dell'unica abitazione in cui vivono, in particolare se pensionati o con un mutuo, questo rappresenta un'ulteriore stangata oltre al blocco delle indicizzazioni ed alle difficoltà nel pagamento della rata del mutuo. Secondo stime effettuate in questi giorni da vari Istituti di ricerca, per un'abitazione media classificata in fascia A2, sulla quale come prima casa finora non si pagava nulla, una volta rivalutata l'IMU inciderà, a seconda dalle città, da 600 a 1000 euro, considerando la detrazione prevista di 200 euro.

Questo può concorrere ulteriormente all'impoverimento di ampie fasce di popolazione già colpite dalla crisi e oggi in forte difficoltà economica, mettendo a rischio circa 1,5 milioni di famiglie

proprietarie della sola abitazione in cui vivono e che hanno come fonte di reddito principale la pensione.

L'effetto principale della manovra si concentra sulle seconde case sulle quali, all'aliquota base di 7,6 per mille i Comuni potranno applicare un aumento del 3 per mille. Una seconda casa, sempre per un'abitazione media classificata in fascia A2, secondo le stesse stime, sarà soggetta ad un'IMU che può superare i 1.500 euro.

Ma l'applicazione di una ICI maggiorata, pur condivisibile come tributo per seconde o terze case, non riguarda solo i proprietari di casa. C'è una distinzione tra appartamenti affittati e altre abitazioni a disposizione, ma a discrezione dei Comuni, che possono applicare, nel caso di alloggi dati in locazione, l'aliquota dello 0,4. Oltre al nodo della discrezionalità dei Comuni e delle scelte che faranno, rimane il fatto che questo sistema aumenta comunque la tassazione nel caso dei contratti concordati, laddove i Comuni avevano deciso un'ICI pari a zero come ulteriore misura per incentivare l'utilizzo di questi contratti al fine di calmierare il mercato degli affitti.

Un aumento indistinto della tassazione rischia, in assenza di contromisure, di innalzare ulteriormente il livello degli affitti già oggi ampiamente insopportabili per le famiglie, scaricando sull'anello più debole della catena l'aumento della tassazione, elemento reso ancora più critico dall'assenza di una distinzione tra canale libero e canale concordato.

Una condizione che già oggi risulta difficile e che riguarda sia i nuclei attualmente in affitto alle prese con sicuri aumenti dei canoni e con l'azzeramento delle misure di sostegno per i redditi più bassi (famiglie in disagio economico, pensionati) sia quelli in cerca di un'abitazione (giovani, giovani coppie, famiglie monoparentali, nuovi nuclei di famiglie separate) o costretti a vivere in un mercato informale privo di garanzie e tutele (migranti).

Anche in un momento di crisi come quello che stiamo attraversando un bisogno primario come quello della casa deve essere tutelato. A misure che hanno smantellato le politiche abitative devono essere sostituite misure di incentivazione e sostegno.

Il tentativo di calmierare il mercato delle locazioni attraverso l'incentivazione dell'applicazione del canone concordato previsto dalla 432/98 non ha ottenuto negli anni i risultati sperati proprio per la mancanza di incentivazioni fiscali per i proprietari tali da rendere conveniente l'applicazione di questo canale. La "cedolare secca" ha praticamente equiparato il trattamento fiscale per le tipologie contrattuali (libere e concordate). Un'imposta sulla casa che non guarda a chi concede in locazione un'abitazione rischia di essere ulteriormente disincentivante ad immettere sul mercato alloggi sfitti, nonché, come già detto, può portare a ricercare nell'aumento dei canoni, permessi da un mercato praticamente senza regole, la maggiore tassazione imposta.

L'aumento infine della dotazione del "Fondo di solidarietà mutui prima casa" presente nella Manovra, pur utile, anche se così come definito è un palliativo, deve essere accompagnato da un rifinanziamento del "Fondo di sostegno all'affitto" per i nuclei più disagiati, praticamente azzerato dalle ultime misure. Si ragiona in termini di sostegno nei confronti delle famiglie che si sono indebitate con un mutuo per l'acquisto dell'abitazione, e che oggi non riescono a sostenere i pagamenti, ma ancora non si riesce a porre l'attenzione su quelle che un'abitazione non sono riuscite a comprarla e che vivono in affitto, ma che parimenti non riescono a sostenere il pagamento dei canoni incappando in morosità "incolpevoli", in quanto nuclei che sono stati colpiti dalla crisi con perdita di posti di lavoro, cassa integrazione, disoccupazione. Ne è testimonianza il numero sempre crescente degli sfratti oggi emessi quasi esclusivamente per morosità