

IMU: analisi dei versamenti 2012

1. Analisi dei versamenti complessivi

I versamenti IMU totali aggiornati alle deleghe del 25 gennaio 2013 ammontano a circa 23,7 miliardi di euro, di cui 9,9 miliardi di acconto e 13,8 miliardi di saldo. Hanno versato l'imposta 25,8 milioni di contribuenti.

La quota di maggior gettito derivante dalle manovre deliberate dai comuni è valutabile intorno a 3,8 miliardi di euro.¹ Al netto della quota derivante dalle manovre comunali, i dati provvisori indicano un gettito IMU per il 2012 ad aliquota standard di circa 19,9 miliardi. Includendo una stima delle "code" dei versamenti², il gettito stimato sulla base dei dati provvisori aggiornati al 25 gennaio, sempre al netto delle manovre, ammonta a circa 20 miliardi di euro, sostanzialmente in linea con le previsioni elaborate a luglio 2012.

Nel quadro tendenziale dei conti delle pubbliche amministrazioni l'IMU è inclusa per una previsione di gettito pari a circa 22,5 miliardi nel 2012, a 23 miliardi nel 2013 e a 23,3 miliardi nel 2014.

2. Analisi dei versamenti relativi all'abitazione principale

Il gettito IMU relativo all'abitazione principale, comprensivo delle manovre comunali, è risultato di circa **4 miliardi di euro**. Hanno effettuato versamenti circa **17,8 milioni di contribuenti**, per un **importo medio di circa 225 euro**. L'85 per cento dei

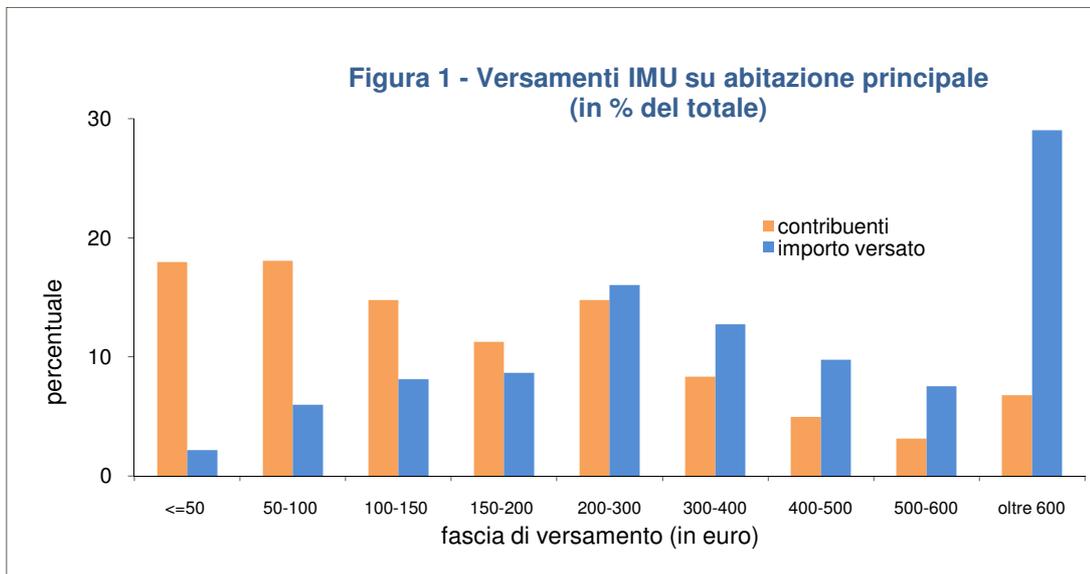
¹ La stima si basa sul confronto tra il totale del gettito effettivamente incassato e il gettito dell'acconto IMU (al quale si applicavano obbligatoriamente le aliquote standard) proiettato a fine anno, e tiene conto della circostanza che alcuni contribuenti hanno versato l'imposta unicamente con la scadenza del saldo.

² Il fenomeno dei ritardati versamenti è fisiologico e si è verificato anche nei mesi successivi alla scadenza della rata di acconto (18 giugno): nei mesi di agosto, settembre e ottobre è stato acquisito circa l'1 per cento del gettito versato nei termini.

contribuenti ha effettuato versamenti compresi entro i 400 euro, per un gettito complessivo pari a circa il 54 per cento del totale. Il 6,8 per cento dei contribuenti ha versato oltre 600 euro, con un gettito complessivo di poco inferiore al 30 per cento del totale. Un maggior dettaglio è disponibile nella tabella e nel grafico seguenti:

**Tavola 1. Versamenti IMU su abitazione principale
(in % del totale)**

fascia di versamento (in euro)	Numero di contribuenti	versamento totale
<=50	17,97	2,17
50-100	18,07	5,98
100-150	14,76	8,11
150-200	11,25	8,66
200-300	14,76	16,03
300-400	8,33	12,73
400-500	4,95	9,76
500-600	3,12	7,52
oltre 600	6,79	29,04
Totale	100	100



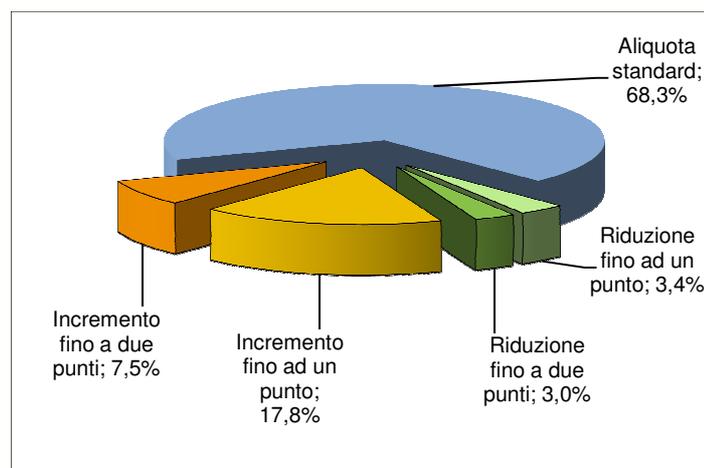
Ad aliquota standard, cioè al netto delle manovre comunali, il gettito IMU sull'abitazione principale è di circa 3,4 miliardi e circa un quarto delle abitazioni principali risulta esente da IMU. Nel 2007, ultimo anno di applicazione dell'ICI sulle

abitazioni principali, il gettito era stato di circa 3,3 miliardi; il numero dei contribuenti e il versamento medio erano stati sostanzialmente in linea con il dato evidenziato per l'IMU³ (per maggiori dettagli si veda il Box 1).

Nel complesso, circa 600 milioni di gettito sull'abitazione principale derivano dalle variazioni di aliquota disposte dai comuni.

Sulla base delle delibere fornite dai comuni al Dipartimento delle Finanze risulta un'ampia variabilità di comportamenti: circa 2/3 dei comuni non hanno variato l'aliquota IMU sull'abitazione principale, mentre il 6,4 per cento ha deliberato riduzioni dell'aliquota di base. Il 17,8 per cento ha operato una variazione in aumento fino a 1 punto e solo il 7,5 per cento dei comuni ha elevato l'aliquota IMU fino a due punti.

Figura 2 - Aliquote applicate dai comuni sull'abitazione principale



Complessivamente il peso dell'IMU per abitazione principale sul totale del gettito IMU è stato pari al 17 per cento. Nel dettaglio, tale valore risulta inferiore al 5 per cento per 1.290 comuni e, nella maggioranza dei casi, si tratta di comuni che hanno

³ La sostanziale invarianza del numero dei contribuenti tra ICI e IMU tiene anche conto del fatto che in caso di contitolarità sul medesimo immobile, ogni contitolare è obbligato al pagamento della parte di IMU corrispondente alla propria quota di titolarità dell'immobile, mentre per l'ICI i comuni avevano la possibilità di ammettere anche il versamento dell'intero importo del tributo da parte di un solo contitolare, in nome di tutti gli altri.

azzerato l'imposta con l'aumento delle detrazioni o con la riduzione dell'aliquota sulla prima abitazione. Dal lato opposto oltre un terzo del gettito IMU "da manovre sull'abitazione principale" deriva da quattro grandi comuni (Roma, Torino, Genova, Napoli) nei quali il peso del gettito IMU da abitazione principale sul totale si attesta mediamente intorno al 27 per cento.

Box 1. Confronto tra l'IMU e l'ICI sulle abitazioni principali

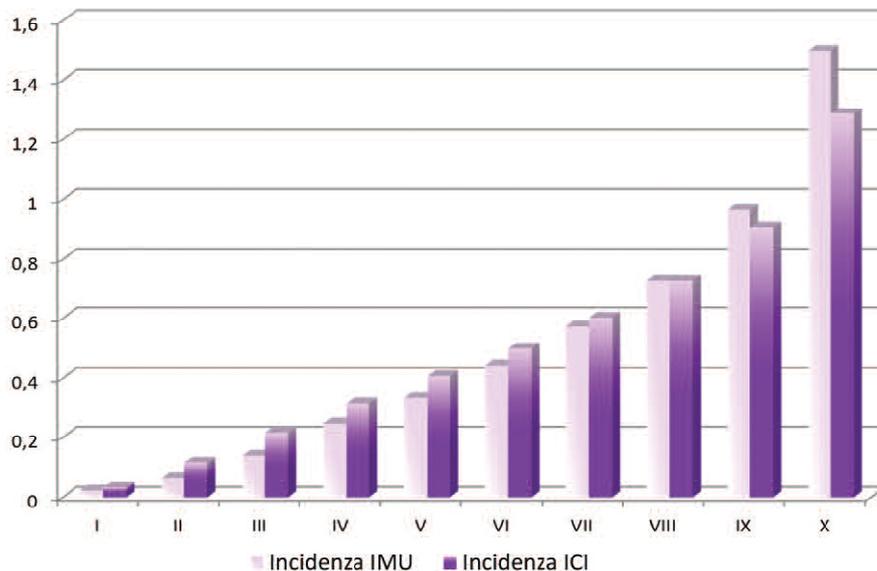
Una delle principali novità dell'IMU è stata l'abolizione dell'esenzione sulla abitazione principale che era stata introdotta nell'anno 2008. In particolare tre sono le differenze fondamentali dell'IMU rispetto all'ICI: a) la base imponibile si ottiene moltiplicando per 160 (100 con l'ICI) la rendita 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 una fascia compresa tra il 2 e il 6 per mille (con l'ICI le aliquote si collocavano tra il 4 e il 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 di 50 euro per ogni figlio convivente di età inferiore a 26 anni, fino ad un massimo di 600 euro. Complessivamente, il gettito IMU sulla prima casa, ad aliquota standard, è equivalente all'ICI dell'ultimo anno di vigenza: rispettivamente **3,4 e 3,3 miliardi**.

Data la detrazione fissa di 200 euro, più elevata di quella vigente nel 2007 sull'ICI (pari a 103,29 euro), l'IMU sulle abitazioni principali risulta più progressiva dell'ICI. Le due imposte sono state simulate sulle rendite catastali di tutti i soggetti che nel 2010 risultavano proprietari di abitazioni principali; per l'IMU è stata 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 IMU risulta inferiore al versamento ICI per rendite catastali fino a circa 660 euro, mentre per rendite superiori risulta più elevato. Circa un quarto delle abitazioni principali risulta esente.

Tra le abitazioni principali, quelle 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 3) 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 svantaggiati dal nuovo prelievo.

Figura 3 - Confronto ICI 2007 e IMU 2012: incidenza per decile di rendita catastale dell'abitazione principale



Considerando le caratteristiche principali dell'imposta sugli immobili, l'IMU rispetta l'equità verticale e orizzontale nel caso di contribuenti proprietari dell'abitazione principale che possono godere delle detrazioni che rendono progressiva l'imposta. L'aliquota media sale poi progressivamente tendendo al 4 per mille per valori molto elevati di patrimonio immobiliare. Il legislatore ha poi inteso accentuare la progressività prevedendo un'aliquota più elevata, il 7,6 per mille, per gli immobili diversi dall'abitazione principale. Quest'aliquota maggiorata ha un effetto progressivo nell'ipotesi che un contribuente possieda altri immobili in aggiunta all'abitazione principale. In generale, tassare il patrimonio, sia pure ad aliquote proporzionali e non progressive, equivale a un'imposizione progressiva sul reddito, perché la ricchezza è molto più concentrata del reddito. Occorre, infine, ricordare che i comuni possono, attraverso la manovrabilità delle aliquote, accentuare la natura progressiva dell'imposta. Infatti, in alcune delibere comunali sono state previste aliquote differenziate a seconda del numero di immobili posseduti.

La Tavola 2 riporta la distribuzione per classi di reddito dei versamenti IMU sulla prima abitazione. L'importo medio dei versamenti risulta crescente al crescere del reddito passando da 187 euro per i soggetti con reddito fino a 10.000 euro a 629 euro per i soggetti con reddito superiore a 120.000 euro.

Tavola 2 - Versamenti IMU prima abitazione per classi di reddito complessivo

	Soggetti (%su totale)	Versamenti (%su totale)	Valore medio (Euro)
Fino 10.000	28,10	23,31	187
da 10.000 a 26.000	42,37	36,77	195
da 26.000 a 55.000	23,51	27,89	267
da 55.000 a 75.000	2,82	4,79	382
da 75.000 a 120.000	2,18	4,40	455
oltre 120.000	1,01	2,83	629
Totale	100,00	100,00	225

3. Analisi dei versamenti sugli immobili diversi dall'abitazione principale

E' importante sottolineare che per gli immobili diversi dall'abitazione principale e non locati l'IMU sostituisce non solo l'ICI, ma anche l'IRPEF e le addizionali regionali e comunali che erano dovute fino al periodo d'imposta 2011; pertanto in sede di dichiarazione dei redditi 2012 (cioè a giugno 2013) i contribuenti beneficeranno di una riduzione dell'Irpef dovuta per un importo totale di 1,6 miliardi, corrispondente in media a circa 93 euro per contribuente.

3.1. Analisi dei versamenti IMU sui fabbricati diversi dall'abitazione principale

Il gettito dell'IMU sui fabbricati diversi dall'abitazione principale (al netto quindi di terreni, aree fabbricabili e fabbricati rurali) ammonta a 17,9 miliardi. Anche in questo caso si è riscontrata un'ampia variabilità di comportamenti nella determinazione delle aliquote fra i comuni, che hanno esercitato la loro autonomia anche in riduzione. In particolare, il rapporto tra la quota IMU comunale e quella statale risulta inferiore o uguale ad 1 per 900 comuni che hanno esercitato la manovrabilità in riduzione ovvero hanno disposto l'applicazione dell'imposta ad aliquota ordinaria; 3.294 comuni presentano, invece, un rapporto compreso tra 1 e 1,2 che evidenzia l'applicazione di aliquote comunali di poco superiori all'aliquota base; solo 123 comuni hanno un rapporto superiore a 1,75⁴ che indica un aumento delle aliquote IMU sugli altri fabbricati prossimo al livello massimo. Per 1.948 comuni il rapporto tra la quota IMU comunale e quella statale è compreso tra 1,2 e 1,4.

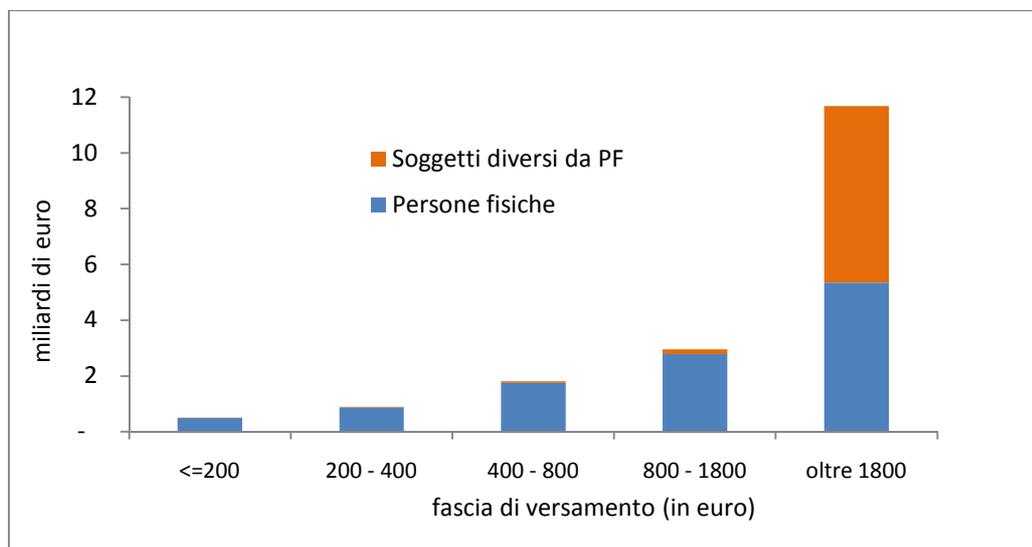
L'analisi dei versamenti per fasce di importo evidenzia che il 35 per cento dei contribuenti ha versato IMU fino a 200 euro, per un importo complessivo che rappresenta il 3 per cento del totale IMU sugli altri fabbricati. Versamenti per oltre

⁴ Il rapporto tra l'aliquota massima applicabile dai comuni (6,8) e l'aliquota base della quota statale (3,8) è pari a 1,79.

1.800 euro sono stati riscontrati nel 10,5 per cento dei contribuenti per i quali il gettito complessivamente versato rappresenta circa il 65 per cento del totale.

Con riferimento alla natura giuridica dei contribuenti, le persone fisiche che hanno versato IMU su altri fabbricati sono circa 15,3 milioni con un importo medio di versamento di 736 euro, mentre i soggetti diversi dalle persone fisiche sono in numero di poco superiore a 700.000 con un importo medio di versamento pari a 9.313 euro. Dal grafico sottostante (Figura 4) si evidenzia infatti che i versamenti fino a 1.800 euro sono attribuibili quasi totalmente alle persone fisiche mentre nella classe superiore a 1.800 euro si colloca il 96,3 per cento dei versamenti effettuati da soggetti non persona fisica; in questa classe di versamenti ai circa 5,3 miliardi versati dalle persone fisiche si aggiungono i circa 6,3 miliardi versati dagli altri soggetti.

Figura 4 – Versamenti IMU altri fabbricati (diversi dall'abitazione principale)



3.2. Analisi dei versamenti IMU su terreni, aree fabbricabili e fabbricati rurali

L'IMU sui terreni registra un gettito di 628 milioni di euro ed è stata versata da circa tre milioni di contribuenti con valore medio di versamento di 209 euro. Il gettito proviene per oltre l'80 per cento dalle persone fisiche. Riguardo ai circa 600 mila "agricoltori professionali", individuati isolando tra i titolari di partita IVA coloro che svolgono attività economica agricola, il gettito IMU sui terreni è circa la metà del gettito complessivo.

L'IMU sulle aree fabbricabili ammonta a circa 1 miliardo ed è stata versata da circa 1,5 milioni di contribuenti con un importo medio intorno a 680 euro. Il 53 per cento del gettito è stato versato da contribuenti diversi dalle persone fisiche.

L'IMU sui fabbricati rurali e strumentali è stata versata da poco meno di 300 mila contribuenti con un importo medio dei versamenti di circa 217 euro per un totale di circa 64 milioni di euro, per il 75 per cento versati dalle persone fisiche.

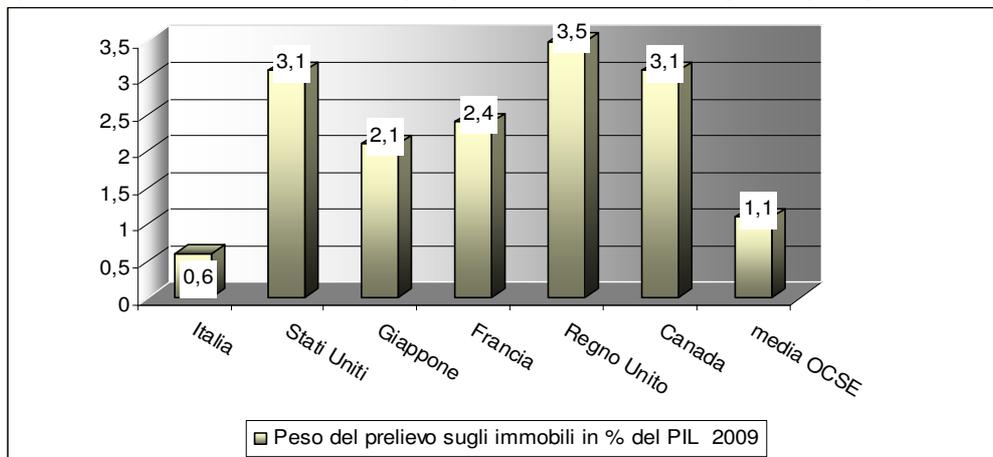
4. Analisi versamenti medi IMU complessiva

In generale, oltre un quarto del gettito derivante dalle manovre deliberate dai comuni proviene da cinque grandi città (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli) con importi medi dei versamenti che vanno dai 917 di Roma ai 585 euro di Napoli. Tuttavia gli importi medi più elevati sono stati riscontrati in comuni con insediamenti produttivi particolari (centrali idroelettriche, aeroporti, raffinerie, grandi impianti industriali, ecc.) (oltre 2.000 euro) o a forte vocazione turistica (oltre 1.000 euro). Per 1.070 comuni l'importo medio di versamento è risultato inferiore a 100 euro; si tratta quasi esclusivamente di piccoli comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti.

Box 2. La tassazione degli immobili in Italia e nel confronto internazionale

L'Italia era nel 2011 il paese con la più bassa tassazione della proprietà immobiliare tra i principali paesi OCSE. Nel 2009 il peso del prelievo sugli immobili (escludendo le imposte sui trasferimenti immobiliari e altre imposte straordinarie) era di circa lo 0,6 per cento del PIL, a fronte di una media OCSE di circa l'1,1 per cento. Valori superiori si rilevano per Francia (2,4%), Regno Unito (3,5%), Canada e Stati Uniti (circa 3%), Giappone (2,1%).

Figura 1 - La tassazione sulla proprietà in Italia e nei principali paesi OCSE



Nel confronto con i principali Paesi OCSE, l'Italia segnalava la più alta quota di ricchezza investita in abitazioni di residenza (circa il 70% del totale degli investimenti mobiliari e immobiliari).

Con il Decreto 'Salva Italia' è stata prevista la reintroduzione del prelievo sulla prima casa e la revisione dei valori immobiliari sui quali l'imposta è commisurata, per reperire il gettito necessario a "stabilizzare" i conti e rendere credibili gli impegni presi dal precedente governo, volti a conseguire il pareggio del bilancio entro il 2013.

L'IMU era stata concepita dal precedente governo: ne è stata anticipata l'entrata in vigore, prevista per il 2014, al 2012. Rispetto al disegno originario, la differenza di rilievo è appunto il ripristino della tassazione della prima casa (che peraltro il precedente governo aveva deciso di reintrodurre, sotto forma di imposta comunale sui servizi, un'imposta commisurata al valore catastale del fabbricato, dovuta dal residente, cioè l'affittuario in caso di immobile locato, altrimenti il proprietario, se prima casa). Inoltre, sono state rivalutate le rendite catastali (di circa il 60 per cento in media), cercando di ridurre la crescente divaricazione fra patrimonio abitativo dichiarato a fini fiscali e la ricchezza immobiliare effettiva detenuta da famiglie e imprese, dovuta alla mancata revisione dei valori catastali, fermi all'ultima rivalutazione della seconda metà degli anni '80. Lo scostamento tra rendite e valori di mercato, pari in media a 3,7 volte prima dell'introduzione dell'IMU, si è ridotto a circa 2,3 volte dopo l'introduzione dell'IMU. La rivalutazione delle rendite catastali ha accentuato le sperequazioni dovute al fatto che il divario tra rendite e valori di mercato è distribuito in modo molto disomogeneo. Da qui la necessità di procedere alla revisione generale del catasto, esigenza sentita da tempo e a cui il governo ha dato priorità nell'ambito della legge delega sul fisco, la cui conversione in legge è stata impedita dalla fine anticipata della legislatura.

