



L'esperto risponde

La manovra finanziaria del Governo Monti e gli immobili.

a cura dell' Avvocato
Anna Maria Bruni
Tel. 06 3331576
brunilexmail@tiscali.it

Come è noto il c.d. "decreto salvalitalia" è intervenuto ad innalzare il valore degli immobili, ovvero la base imponibile dell' IMP (Imposta Municipale Propria, ex ICI). Tale incremento è stato ottenuto senza modificare le rendite catastali che rimangono immutate, ma innalzando i coefficienti- moltiplicatori previsti in precedenza.

Per esempio, un immobile con rendita 1000 aveva sino a oggi un "valore catastale" imponibile Ici di 105.000 euro.

È su questi dati che interviene la manovra. Sinora le rendite catastali venivano moltiplicate rispettivamente per 100 (abitazioni), 34 (negozi) e 50 (immobili produttivi e uffici).

Ora scatta un aumento dei moltiplicatori : per le abitazioni, i box, i magazzini e le tettoie si applica il moltiplicatore 160.

Per scuole, uffici pubblici, caserme, laboratori artigiani, palestre e stabilimenti balneari il 140, per gli uffici l'80, per gli immobili produttivi il 60 e per i negozi il 55. Gli esborsi per gli immobili che non siano abitazione principale aumenteranno del 74 per cento, una stangata da centinaia di euro per un negozio e di migliaia per un capannone. Inoltre l'aliquota del 7,6 per mille potrà essere modificata dai Comuni sino a un 3 per mille in più o in meno. L' IMP assorbirà anche l'Irpef sul redditi fondiari, quindi anche quella sulle seconde case e sulle altre tipologie immobiliari non abitative.

Ma proprio per come è strutturata, la rivalutazione delle rendite operata ai soli fini IMP, in caso di compravendita immobiliare non avrà conseguenze. Infatti nella compravendita di immobili, la base di tassazione sarà sempre il valore catastale che, di per sé, che non ha subito incrementi e che sarà quindi posto a base del valore da dichiarare nell' atto notarile.

E parimenti non vi saranno conseguenze in tutti quei casi in cui il valore catastale è rilevante ai fini delle imposte sulle donazioni e successioni. Diversamente, l'innalzamento delle rendite catastali ai fini IMP si riverbera sui rapporti di locazione.

Infatti, con il decreto in questione è stato abolito lo sconto del 50% dell'aliquota Ici (ora IMP) di cui godevano finora gli immobili concessi in locazione a canone c.d. "concordato" ai sensi della legge 431/98. Infatti tale legge "premiava" i proprietari di immobili che avessero concesso in locazione abitativa per la durata di 3 anni, prorogabili di ulteriori 2 anni i propri immobili, proprio con la suddetta detrazione.

Esemplificando; prima della manovra Monti, oggi un immobile residenziale con un contratto a canone libero del valore catastale di 100.000 euro con un'aliquota Ici del 6,5 per mille, pagava un'imposta di 650 euro.

Per il medesimo immobile con un valore catastale maggiorato del 60%, applicando l'aliquota HYPERLINK "<http://tradingnostop.finanza.com/tag/imu/>" lo "Post taggati con imu" IMP ordinaria del 7,6 per mille il proprietario dovrà pagare un'imposta di 1.216 euro. Per un contratto a canone concordato con l'aliquota agevolata ICI del 4 per mille, l'imposta, prima della "manovra" era di 400 euro. Con l'applicazione dell' IMP al 7,6 per mille, la tassazione risulterà di 1.216 euro con un incremento del 204%.

Con la manovra Monti la logica della L.431/98 viene completamente stravolta, aspetto tanto più grave ove si consideri che si interviene su contratti in corso, di cui il proprietario non può rivedere le condizioni e la cui remuneratività viene pertanto drasticamente ed irrimediabilmente ridotta.

Prevedibilissimo un ulteriore effetto negativo sul mercato delle locazioni, in quanto disincentiverà proprio la stipula dei contratti a canone "concordato" in quanto troppo penalizzanti per i locatori ed indurrà gli stessi a richiedere canoni sempre più elevati per poter compensare la pressione fiscale prevista dal decreto sulla propria casa.

Dunque un altro grave colpo alla situazione abitativa di numerose famiglie e che non trova giustificazione nelle esigenze dei conti pubblici tenuto conto che gli immobili affittati sono poco più del 9% del complesso degli immobili nell'intero paese.