

TASI E INQUILINI, IL CONTO (A OSTACOLI) DA PAGARE SULLA CASA

I costi per chi abita in affitto

La Tasi bussa alla porta anche degli inquilini, anche se non dappertutto. Da una prima analisi condotta sui capoluoghi di provincia si rileva che succederà in un caso su quattro ma si tratta di una novità rilevante e che, senza un intervento normativo nella prossima legge di Stabilità o comunque nei prossimi mesi, rischia di diventare generalizzata nel 2015.

Prima di vedere perché facciamo un passo indietro. La Tasi formalmente non è un'imposta patrimoniale, legata cioè al possesso dell'immobile, come l'Imu. Che in sostanza sia una riproposizione mascherata dell'Imu sulla prima casa è un altro discorso. Non essendo un'imposta ma un corrispettivo di prestazioni (nello specifico i servizi indivisibili forniti dal Comune come la sicurezza, l'illuminazione pubblica, ecc.) va pagata da chi di quei servizi fruisce e quindi parte dal proprietario e parte da chi occupa l'immobile. La legge stabilisce che i Comuni possano far pagare all'inquilino una quota tra il 10 e il 30% della Tasi. Il tributo però per quest'anno ha un tetto: per gli immobili che pagano già l'Imu la somma tra Imu e Tasi non può superare l'aliquota massima dell'Imu. Il comune può applicare un'addizionale di 0,8 millesimi solo se decide detrazioni per la prima casa. Siccome molti grandi Comuni avevano già l'Imu ai massimi o non hanno applicato la Tasi sugli immobili diversi dall'abitazione principale o lo hanno fatto solo nel limite consentito di 0,8 millesimi. Così ad esempio hanno fatto Milano e Roma.

Milano e Roma

Non può meravigliare quindi che nell'analisi sul costo della Tasi per gli immobili locati a canone libero le due principali città italiane, che hanno anche i valori catastali mediamente più alti del Paese, non figurino ai primi posti. I valori più alti si registrano a Varese, dove la giunta ha deciso per gli immobili diversi dall'abitazione principale un'aliquota dello 0,25%, che incide su valori catastali piuttosto elevati. Varese ha anche deciso di portare al massimo la quota a carico dell'inquilino: dei 388 euro necessari per la casa di maggior valore l'occupante ne dovrà pagare quasi 90.

Per l'analisi ci siamo serviti anche di un interessante studio condotto da Confedilizia sui criteri di ripartizione proprietario/inquilino presenti nei regolamenti Tasi dei capoluoghi (anche da quelli che per quest'anno non vogliono o non possono chiedere nulla). Su 90 amministrazioni che hanno deciso in materia, 53 hanno optato per chiedere all'inquilino la quota minima del 10%, 26 per quella massima del 30% e 26 si sono posizionati su livelli intermedi.

«Sono dati che in parte ci hanno sorpreso

— dice il presidente di Confedilizia Corrado Sforza Fogliani — perché pensavamo che la quasi totalità dei Comuni avrebbe addossato il massimo possibile alla proprietà. Evidentemente è stato capito che il tributo va anche pagato da chi usufruisce dei servizi. Ciò non toglie che la Tasi era nata con tutt'altre premesse: quando fu presentata nell'estate 2013 dove essere sostitutiva dell'Imu e non una sua addizionale».

I canoni

Le tabelle sono elaborate ipotizzando un immobile residenziale locato a canone libero, perché questa è la tipologia contrattuale di gran lunga più diffusa nel nostro Paese. Ma la legge consente anche di stipulare locazioni a canone concordato tra associazioni di proprietari, sindacati inquilini, e i Comuni. I canoni concordati sono stati spesso snobbati ma il loro appeal potrebbe crescere grazie a una disposizione contenuta nell'articolo 21 del decreto Sblocca Italia. La norma prevede che chi acquista da un costruttore una casa nuova o ristrutturata fino al 31 di-

Le quote

Le spese dovranno essere divise in un quarto dei capoluoghi di provincia: chi è in affitto dovrà versare una quota fino al 30%

cembre 2017 e la destina per otto anni ad affitto a canone concordato potrà avere un bonus fiscale spalmato su 8 anni pari a una deduzione del 20% sull'imponibile calcolato su una spesa fino a 300 mila euro.

Se a questo si aggiunge il fatto che i canoni concordati hanno un trattamento Irpef favorevole (si paga una cedolare secca del 10%) e che in molti casi le amministrazioni comunali prevedono aliquote Imu ridotte, si potrebbe dare un po' di slancio a un mercato immobiliare oggi ancora asfittico, a condizione che gli accordi tra proprietari e inquilini giungano a canoni non uguali a quelli del mercato libero ma almeno abbastanza vicini.

«La norma — aggiunge Sforza Fogliani — presenta problemi di equità perché gli immobili agevolati sono solo quelli dei costruttori. Se la ratio è che sul mercato arrivano sempre più immobili efficienti dal punto di vista energetico ben venga, ma perché non allargare la possibilità ai proprietari di case libere e che ristrutturano per venderle? Nell'esame parlamentare sarebbero auspicabili modifiche in questo senso».

Gino Pagliuca

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IMMOBILE A2 DI 120 METRI (val. in euro)

CITTÀ	TOTALE TASI	INQUILINO	PROP.
Varese	388,09	89,56	
Grosseto	322,45	29,31	
Brindisi	322,37	29,31	
Vibo Valentia	321,77	74,25	
Treviso	282,88	25,72	
Sassari	275,46	63,57	
Agrigento	272,39	24,76	
Caserta	271,61	24,69	
L'Aquila	236,55	54,59	
Aosta	220,45	50,87	
Roma	204,40	34,07	
Milano	186,66	16,97	
Cagliari	178,95	23,34	
Ascoli Piceno	161,05	26,84	
Trento	151,67	13,79	
Brescia	119,49	19,91	
Cuneo	116,08	10,55	
Belluno	112,80	26,03	
Savona	103,20	17,20	
Sondrio	102,49	9,32	
Vicenza	97,96	8,91	
Caltanissetta	86,16	19,88	
Arezzo	78,94	7,18	
Macerata	69,24	6,29	
Massa	60,92	5,54	

IMMOBILE A3 DI 70 METRI

CITTÀ	TOTALE TASI	INQUILINO	PROP.
Varese	175,56	40,51	
Brindisi	172,10	15,65	
Grosseto	161,68	14,70	
Treviso	132,39	12,04	
Vibo Valentia	131,86	30,43	
Agrigento	116,32	10,57	
Caserta	114,47	10,41	
Roma	112,79	18,80	
L'Aquila	101,69	23,47	
Sassari	85,68	19,77	
Milano	80,37	7,31	
Aosta	75,82	17,50	
Trento	70,04	6,37	
Ascoli Piceno	69,43	11,57	
Cagliari	57,08	7,45	
Savona	50,49	8,41	
Belluno	43,64	10,07	
Vicenza	43,53	3,96	
Brescia	43,23	7,20	
Caltanissetta	40,75	9,40	
Arezzo	37,35	3,40	
Sondrio	35,42	3,22	
Cuneo	35,07	3,19	
Macerata	32,87	2,99	
Massa	19,69	1,79	

Fonte: elaborazione Corriere della Sera su dati Confedilizia e Agenzia delle entrate