A giugno dopo tanti anni, la tassazione locale immobiliare non graverà più sulla prima casa. E' un tema su cui si è discusso parecchio, in polemiche contingenti, rivelatrici di problemi strutturali. Sia sulla determinazione dei tributi sia sul controllo del territorio da parte della macchina pubblica. Giustamente, dal punto di vista del consenso e della coesione sociale, tutti i governi cercano di assecondare le tendenze di opinione diffuse nella società, e quindi stavolta si "esenta la prima casa" dai tributi locali immobiliari. E' una legittima ricerca di un dividendo politico, su cui non faccio questione di gettito, di bilancio pubblico e simili, ma di equilibrio nei criteri per

la copertura delle spese pubbliche. L'abolizione di ogni tributo locale sulla prima casa sposta oggettivamente il pendolo dal c.d. principio del beneficio, come contropartita dei servizi comunali, al principio del sacrificio o di capacità contributiva, secondo cui le spese pubbliche si dividono in base ad indici di ricchezza. Alla fine, però, il conto qualcuno lo paga, e l'esenzione totale, pregiudiziale, della prima casa, anche di valore, mette il costo dei servizi comunali a carico degli altri contribuenti. Che pagano le addizionali comunali all'Irpef (aumentate in misura notevole) e che magari stanno in affitto. Ci sono poi i proprietari di "seconde case", etichettati come una sorta di Paperoni, mentre magari sono complessivamente molto più poveri, anche come patrimonio immobiliare, di chi possiede una bella prima casa. Chi vive in tre stanze e ha una casa di villeggiatura, per un valore complessivo di mezzo milione, pagherà IMU, mentre chi ha una prima casa da un milione non pagherà nulla. Poi c'è la giungla delle case date in comodato nell'ambito dei nuclei familiari, considerate seconde case salvo agevolazioni col contagocce, non totali e date solo ai genitori che mettono una casa a disposizione dei figli, non il contrario. Covicchè, se la famiglia del figlio cresce, e c'è uno scambio di casa "genitori-figli" quella dove abitano i genitori, di proprietà dei figli, diventa subito "seconda casa", senza possibilità di abbattimenti. Non solo, ma è stata mantenuta la bizzarra normativa del governo Monti, secondo cui le seconde case nello stesso comune vanno dichiarate anche nell'IRPEF come rendita catastale. Per fortuna sono state risparmiate da quest'assurdo le case di villeggiatura tuttavia gravate da un'IMU e TASI prive di giustificazione, in quanto per esse infatti il consumo di servizi comunali è irrilevante, non c'è reddito e i valori di mercato vanno a picco, per ragioni familiari e socioculturali, creando minusvalenze e abbandoni del patrimonio. Tuttavia IMU e TASI colpiscono in pieno e spesso costano più di quanto costerebbe prendere in affitto lo stesso immobile per il periodo in cui, durante i mesi estivi, viene utilizzato.

C'è stato insomma un alleggerimento complessivo della posizione dei proprietari di prime case, quale ne sia il valore, a carico dei proprietari di "non prime case", e dei soggetti IRPEF che si trovano a pagare le addizionali. Per qualcuno, proprietario solo della prima casa, e con altri redditi soggetti a imposta sostitutiva o evasi, è un miglioramento netto. Per qualcuno è una partita di giro, ad esempio per quelli che si trovano a pagare come addizionale Irpef quanto hanno risparmiato sull'IMU. Per altri, già esenti da IMU, magari è una partita di raggio. Il leit motiv però politicamente comprensibile, è la facilità comunicativa del messaggio politico

fiscalità locale e immobiliare:effetti d'annuncio e burocrazia(da sempre)

Scritto da Raffaello Lupi

Lunedì 16 Maggio 2016 15:42

secondo cui "abbiamo detassato la prima casa". Se la realtà è un pò diversa, importa poco, in politica conta quello che si riesce a comunicare. La burocrazia, l'intreccio tra i regolamenti comunali, i cambi di residenza, gli espedienti basati su donazioni di usufrutti e di diritti di abitazione, passa in secondo piano.