

Gli effetti. L'impatto delle possibili detrazioni

# Prima casa, tornano le tasse ma non su tutti i proprietari

**Saverio Fossati  
Gianni Trovati**

Il tam tam parla di ritorno delle tasse sulla prima casa, ma alla fine le misure potrebbero escludere dal conto una fetta più o meno grande di proprietari. Tutto dipende dalla «progressività», richiamata più volte nel cantiere del nuovo fisco sul mattone, che arriverebbe a tradursi in un sistema di detrazioni in grado di mantenere a costo zero una parte degli immobili.

Tra le ipotesi in campo, sono due quelle in prima fila: una riedizione dell'Ici sull'abitazione principale, magari nelle vesti "federaliste" dell'Imu (imposta municipale unica), oppure la reintroduzione dell'Irpef sui redditi fondiari che oggi si paga solo sugli immobili diversi dalla prima casa. Entrambe le strade, però, dovrebbero lasciare spazio a un meccanismo di detrazioni, meglio se differenziate in base al reddito del contribuente. O al valore del patrimonio.

È evidente, infatti, che non tutti i proprietari sono uguali anche se possiedono case con la stessa rendita catastale. I primi dati da considerare sono quelli dell'agenzia del Territorio, dove si dice che i proprietari immobiliari (non solo di abitazioni, quindi, anche se queste sono la larghissima maggioranza)

con redditi sino a 10mila euro l'anno sono 6,2 milioni, e quelli che arrivano a 26mila sono altri 11,3 milioni. Nelle prime due classi, insomma, si concentra oltre il 70% dei proprietari.

Il valore catastale medio delle loro proprietà, pro capite, è di 49mila euro per la prima fascia e di 54mila per la seconda, che corrispondono (stando ai valori di mercato elaborati dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio) a

## I NUMERI

Il 70% dei contribuenti possessori di immobili dichiara redditi medio-bassi. Detrazioni fino a 250 euro escluderebbero i bilocali

157mila e a 173mila euro. Pochino, anche se si tratta di medie nazionali. Soprattutto è un dato indicativo della situazione reale: la grande massa dei proprietari non è composta da ricchi, e neppure le loro proprietà risultano di grande valore. I redditi da 75mila euro in su, del resto, sono rappresentati tra i proprietari dalla risibile percentuale dello 0,7 per cento, anche se in media possiedono immobili dal valore di 562mila euro.

Da qui dovrebbe discendere la logica di mitigare la futura

Ici sull'abitazione principale con le detrazioni. Tra le soluzioni possibili, c'è quella di tarare lo sconto sul reddito del proprietario (illustrata qui sotto con le varianti dell'applicabilità all'Ici/Imu o all'Irpef).

Gli effetti (tutti da verificare, però, in termini di gettito) arriverebbero a prevedere un azzeramento di fatto per una bella fetta di famiglie. Negli esempi illustrati qui sotto sono stati scelti tre casi concreti: un bilocale di 60 metri quadrati e un trilocale di 100 metri quadrati in una grande città, e un villetta di 200 metri nell'hinterland. Già con la detrazione base di 104 euro, applicata sull'Ici o sull'Irpef a seconda dell'ipotesi che prevarrà, tutti i proprietari di bilocali con redditi annui sino a 10mila euro sarebbero esclusi dall'imposta, come del resto lo erano già dagli esordi dell'Ici nel 1993. Ma spingendo il pedale sino ai 250 euro, cioè solo 50 euro in più di quelli stabiliti dal Governo Prodi si arriva a esentare praticamente tutti i bilocali d'Italia e parecchi trilocali.

Sempre, naturalmente, a bocce, cioè a rendite catastali, ferme: perché se si dovesse intervenire con percentuali di aggiornamento elevate (si veda l'articolo qui sopra) tutti i tappi delle detrazioni sin qui previste salterebbero.

© RIPRODUZIONE RISERVATA