

# Dalla ISI alla IUC

## 20 anni di imposte sulla casa

di Sara Vaccaro

### L'ISI (imposta straordinaria sugli immobili)

Con il debito pubblico al 105,2% del Pil (nel 1982 era al 64%), con il fabbisogno attorno al 10,4%, con il passivo della Bilancia dei pagamenti di parte corrente in crescita, l'Italia negli anni Novanta dello scorso secolo stava attraversando *la più grave crisi dopo quella del 1947*, come disse l'allora Presidente del Consiglio dei Ministri, Giuliano Amato.

La crisi finanziaria era alle porte e per aumentare le entrate fu istituita con d.l. n. 333 del 11 luglio 1992 l'ISI (imposta straordinaria sugli immobili).

In quanto straordinaria, l'applicazione di questa imposta sul valore degli immobili era prevista *una tantum*. Soggetti passivi erano i proprietari degli immobili (fabbricati ed aree fabbricabili), ovvero i titolari del diritto di usufrutto, uso o abitazione, con alcune esenzioni come ad esempio per i fabbricati di proprietà della Santa Sede.

L'imposta era stabilita nella misura del 3 per mille del valore dei fabbricati e delle aree fabbricabili e del 2 per mille di tale valore diminuito di 50 milioni di lire con riguardo alle unità immobiliari urbane direttamente adibite ad abitazione principale del possessore e dei suoi familiari.

### L'ICI (imposta comunale sugli immobili)

Cinque mesi più tardi l'ISI venne sostituita dall'ICI (imposta comunale sugli immobili) con d.l. n. 504 del 30 dicembre 1992. Tale imposta divenne la principale fonte di entrate dei bilanci comunali, sostituendo i trasferimenti statali.

Anche per l'ICI il presupposto dell'applicazione era il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli a qualsiasi uso destinati. Era applicata sul valore dell'immobile con un'aliquota vigente nel Comune, con eventuali deduzioni, detrazioni e riduzioni. Era rapportata alla quota di possesso e ai mesi di titolarità del diritto reale.

Il valore dei fabbricati da determinare per calcolare la base imponibile sulla quale applicare l'aliquota spettante era costituita dalla rendita catastale moltiplicata per determinati coefficienti.

L'aliquota ICI doveva essere deliberata dal Comune in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e poteva essere diversificata dallo stesso entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o nel caso di alloggi non locati. I Comuni infine potevano deliberare un'aliquota ridotta rispetto a quella ordinaria per l'abitazione principale dei soggetti con residenza anagrafica.

L'applicazione di questa imposta sull'abitazione principale accese il dibattito politico, sino a quando nel 2007 con la Legge finanziaria per il 2008, il Governo approvò un provvedimento che ridusse l'ICI sulla prima casa, introducendo un'ulteriore detrazione della base imponibile dell'1,33 per mille e sino a un massimo di 200 euro.

Successivamente, con l'emanazione del d.l. n. 93/2008 (poi convertito nella legge n. 126/2008), il Governo abolì del tutto l'ICI sulla prima casa, lasciandola solo per le abitazioni signorili, le ville e i castelli.

### L'IMU (imposta municipale propria)

Dato il perdurare della grave crisi finanziaria, per esigenze di bilancio il Governo con d.lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 abolì l'ICI introducendo l'IMU (imposta municipale propria), stabilendone la vigenza dal 2014 limitatamente agli immobili diversi dall'abitazione principale.

Successivamente, però, con il d.l. n. 201 del 6 dicembre 2011 (noto come *Manovra salva Italia*, convertito dalla legge n. 214 del 22 dicembre 2011) la sua applicazione è stata anticipata di due anni, estendendola anche alle abitazioni principali.

La normativa a disciplina di tale imposta ha preso a base quella dell'ICI con alcune differenziazioni.

L'IMU nella prima formulazione colpiva i medesimi soggetti dell'ICI, cioè i proprietari o i titolari di diritti reali su immobili, fabbricati, terreni agricoli e aree edificabili, senza tener in considerazione la destinazione d'uso di tali immobili.

Riguardo alle esenzioni, erano le medesime di quelle previste ai fini ICI, ad eccezione della prima casa, sulla quale dal 1° gennaio 2012 l'imposta è stata nuovamente applicata.

L'IMU è applicata sulla rendita catastale, rivaluta del 5%, moltiplicata per coefficienti più alti di quelli previsti per l'ICI.

In buona sostanza l'aggravio di questa imposta reintrodotta dal Governo è risultata più elevata rispetto alla normativa precedente.

Anche l'IMU, come l'ICI, è indeducibile dalle imposte erariali sui redditi e dall'Irap.

Nel corso del 2013, a seguito di nuove discussioni politiche sull'applicabilità dell'IMU sulla prima casa, essa è stata inizialmente sospesa e quindi definitivamente eliminata con alcune eccezioni.

Per evitare trasferimenti di fondi statali ai Comuni è stato previsto che essa fosse versata interamente al Comune dove era sito l'immobile (non più il 50% al Comune e il restante 50% allo Stato, come per l'ICI).

### La IUC (imposta unica comunale)

La Legge di stabilità per il 2014 (legge n. 147 del 27 dicembre 2013) supera il sistema di imposizione immobiliare locale incentrato sull'IMU e introduce la IUC (imposta unica comunale), destinata secondo le previsioni del Governo ad alleggerire il carico tributario complessivo.

La IUC si basa su due presupposti impositivi:

- possesso di immobili collegato al loro valore (IMU), ad eccezione delle abitazioni principali;
- erogazione e fruizione di servizi comunali (TASI e TARI).

La IUC si articolerà in due voci distinte: la TASI e la TARI, con presupposti e aliquote distinte.

### La TASI (tassa sui servizi indivisibili)

Il presupposto della TASI (tassa sui servizi indivisibili) è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, aree scoperte e aree edificabili.

Scopo di questa tassa è finanziare i servizi indivisibili dei Comuni, cioè i servizi erogati dai Comuni a domanda non individuale: ad esempio l'illuminazione pubblica, la polizia municipale ecc.

La base imponibile è la medesima prevista per l'IMU: l'aliquota base da applicare è pari allo 0,1%. La legge di stabilità ha stabilito però che per il 2014 i Comuni non potranno applicare sulle abitazioni principali un'aliquota superiore allo 0,25% calcolato sul medesimo imponibile dell'IMU.

Qualora l'immobile sia locato tale imposta viene stabilita in misura diversa per il proprietario e il conduttore.

### La TARI (tassa sui rifiuti)

La TARI (tassa sui rifiuti) si applica agli stessi immobili per i quali è dovuta la TASI, purché suscettibili di produrre rifiuti solidi urbani.

Di fatto TASI e TARI sostituiscono la TARES (tributo comunale sui rifiuti e sui servizi indivisibili), istituita con d.l. n. 201 del 6 dicembre 2011 a copertura dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti assimilati avviati allo smaltimento a regime di privativa dei Comuni e dei costi relativi ai servizi indivisibili.

Le tariffe sono stabilite da ciascun Comune, sulla base dei criteri del d.p.r. n. 158/99 (copertura di tutti i costi afferenti la gestione dei rifiuti). In alternativa, la tariffa può essere commisurata alla media di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione alla tipologia di attività svolta e al costo del servizio.

Risulta comunque dovuto il tributo provinciale per l'ambiente (d.lgs. n. 504/92), che sarà commisurato alla superficie degli immobili e stabilito in una misura percentuale sull'importo della TARI.

Per il versamento delle rate e le scadenze ogni Comune stabilirà quanto di competenza.

