Informazioni utilizzate per la quantificazione e la distribuzione territoriale del gettito della cedolare secca e dell'Imposta municipale sui trasferimenti.

e. Cedolare Secca

Fonti informative.	Dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche per l'anno d'imposta 2008. Banca dati immobiliare integrata (catasto e dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche 2008)
Metodologia	La base imponibile relativa agli immobili locati è stata ricavata dalle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche AI 2008; per ottenere la BI relativa agli immobili ad uso abitativo è stata applicata, per ciascun comune, la quota di immobili ad uso abitativo (comprese le pertinenze) risultante dagli archivi della base immobiliare integrata 2008, ridotta della stima della percentuale nazionale dei canoni dei soggetti che non hanno convenienza ad aderire alla cedolare secca (tale percentuale è la stessa utilizzata per la stima ufficiale), la Base Imponibile ipotizzata al 2014 è stata incrementata in conformità alle ipotesi assunte nella Relazione Tecnica all'art. 2. La stima di gettito da cedolare secca a livello nazionale e comunale è stata ricavata applicando l'aliquota del 20% alle BI sopra descritte. Sono stati inoltre effettuati dei minimi riproporzionamenti (mediamente di circa l'1,2%) per ottenere il totale nazionale di cedolare secca indicato nella Relazione Tecnica.

f. Imposta municipale sui trasferimenti

Fonti informative.	Banca dati del Registro Banca dati immobiliare integrata (catasto e dichiarazioni dei redditi 2008)
Metodologia	E' stata adottata una metodologia per distinguere le basi imponibili relative a prima casa, terreni, altri fabbricati, successioni e donazioni. Le basi imponibili sono state desunte dall'incrocio della banca dati del Registro con la banca dati immobiliare integrata e le banche dati catastali mediante l'identificativo dell'immobile. Terreni: In mancanza di dati puntuali relativi al catasto terreni, la base imponibile è stata ricavata dal valore dichiarato nell'atto (diviso

	per 90 e moltiplicato per 75 per tenere conto dei diversi moltiplicatori ai fini dell'imposta di registro vigente e della nuova IM). Prima casa - Donazioni Prima casa: L'imposta è stata calcolata applicando alla base imponibile l'aliquota ridotta del 2%, con imposta minima di 1.000 euro per atto. Altri fabbricati - Donazioni altri fabbricati – Terreni: L'imposta è stata calcolata applicando alla base imponibile l'aliquota ordinaria del 8%, con imposta minima di 1.000 euro per atto. Successioni - L'attuale imposta di successione viene calcolata sull'intero asse ereditario, che comprende tutti i beni caduti in successione (immobili ma anche conti correnti, azioni, ecc.). E' perciò necessario scorporare i singoli immobili dell'asse dalla base imponibile per l'applicazione dell'IM, tenendo distinti i fabbricati dai terreni.

Informazioni utilizzate per la quantificazione e la distribuzione territoriale del gettito dell'Imposta municipale sul possesso.

Il procedimento di ricostruzione della base imponibile ICI e della scomposizione tra aliquota piena e aliquota ridotta è analitico e ha seguito due principali step:

Step 1:

1. ricostruzione base imponibile 'potenziale' ICI dei fabbricati applicando i coefficienti differenziati per categoria catastale e la rivalutazione dell'1,05% prevista dalla legge per i fabbricati delle persone fisiche e delle persone non fisiche.
2. ricostruzione base imponibile ICI dei terreni depurando tale base da quella presente nei comuni esenti o parzialmente esenti
3. ricostruzione della base imponibile delle aree fabbricabili applicando al gettito risultante per questa categoria dai versamenti ICI un'aliquota media effettiva in linea con quella calcolata puntualmente per il segmento terreni e fabbricati.

I risultati sono sinteticamente riportati nella seguente Tabella 1 e sono ricavabili applicando i coefficienti catastali e la rivalutazione alle rendite catastali delle Figure 2.3, 2.4 e 2.5 riportate nel volume 'Gli immobili in Italia: distribuzione del patrimonio e dei redditi dei proprietari ed. 2010 a pag. 24, 25 e 26. Su queste basi (totale A) a fini prudenziali sono stati applicati alcuni correttivi per tener conto delle specifiche previsioni della normativa nonché dell'esistenza di agevolazioni/esenzioni.

Tabella 1: Base imponibile totale relativi ai fabbricati ai terreni e alle aree fabbricabili (valori in euro)	
Fabbricati	1.674.376.773.930
Terreni	42.219.113.009
Aree fabbricabili	142.241.472.139
Totale (A)	**1.858.837.359.078**
Totale Base imponibile 'con correttivi' (B)	**1.668.758.784.438**
Scostamento (A-B)	190.078.574.640
Scostamento %	10,2%

Step 2:

- correzione/aggiustamento della base imponibile 'potenziale' Ici per tener conto di possibili incongruenze nella base dati catastali, esenzioni dall'IM non stimabili in modo analitico, rendite di immobili esenti, esplicite previsioni normative ecc.

Tra i correttivi utilizzati per abbattere prudenzialmente la base imponibile si menzionano in particolare i seguenti:

- Esclusione delle rendite relative all'abitazione principale, tranne le rendite delle categorie A1, A8 e A9 (che non sono esenti da ICI); quest'ultimo dato (217.376.372 di euro) è stato stimato sulla base delle statistiche elaborate dall'Agenzia del Territorio.
- Dall'ammontare delle pertinenze non è stato escluso l'intero ammontare delle rendite delle pertinenze delle abitazioni principali (utilizzo = 5), ma il 70% di tale ammontare, per tenere conto delle sole "pertinenze uniche", nell'ipotesi quindi che sia esente da ICI una sola delle pertinenze legate all'abitazione principale.
- Al fine di isolare la base imponibile cui va applicata l'aliquota ordinaria, dalla base imponibile delle abitazioni è stato escluso l'ammontare di base imponibile relativo agli immobili locati dalle persone fisiche (stimato in 208.750 milioni di euro).
- L'ammontare totale ottenuto, pari a 574.379 milioni di euro è stato, in via prudenziale, abbattuto a 558.799 milioni di euro (-15.580 milioni), anche per tenere conto di ulteriori possibili esenzioni.

- Aggiungendo il valore dei terreni non locati e delle aree fabbricabili, stimati con altri metodi, si è ottenuto il valore di 644.646 milioni di euro cui applicare l'aliquota ordinaria.

Per stimare la base imponibile delle persone non fisiche sono stati adottati i seguenti correttivi:

- L'ammontare totale di base imponibile ricostruito, pari a 891.246 milioni di euro è stato, in via prudenziale, abbattuto a 716.748 milioni di euro (-174.498 milioni), per escludere le categorie E (esenti da ICI) e l'eliminazione di alcune incongruenze presenti nei dati catastali.
- Aggiungendo il valore degli immobili e dei terreni locati dalle persone fisiche, dei terreni e delle aree fabbricabili delle persone non fisiche, stimati con altri metodi, si ottiene il valore di 1.024.112 milioni di euro cui applicare l'aliquota ordinaria.

Le 'correzioni suddette hanno consentito di abbattere la base imponibile potenziale di circa 190 miliardi (da 1.858 miliardi a 1.668 miliardi) pari a circa il 10,2% della base imponibile 'potenziale'.

La ricostruzione effettuata è riportata nella seguente Tabella:

Tabella 2: Base imponibile IM ad aliquota piena e agevolata (valori in milioni di euro)

	Base imponibile IM
Gettito	12.261
Base imponibile	1.668.759
Base imponibile ad aliquota piena	644.647
Base imponibile ad aliquota agevolata	1.024.112
Quota BI aliquota piena	38,6%
Quota BI ad aliquota agevolata	61.4%

in milioni di euro

Si osserva in proposito che la scomposizione della base imponibile ICI tra base ad aliquota piena e base ad aliquota ridotta non è il risultato di una stima 'macro' ma **della puntuale determinazione delle basi afferenti alle persone non fisiche e delle persone fisiche come risultati dal catasto edilizio e dal catasto terreni e (per le aree fabbricabili dai versamenti ICI).** In ciascuna delle suddette fonti informative il contribuente indica il proprio codice fiscale (se persona fisica) o la propria partita IVA (se persona giuridica o ente non commerciale).

Le più rilevanti esenzioni dal regime ICI che non figurano tra le esenzioni dall' imposta municipale, sono:

1. L'esenzione indicata alla lett. i), art. 7 del decreto legislativo n. 504/92, ossia quella relativa agli immobili di proprietà delle ONLUS/enti non commerciali.
2. Le esenzioni delle abitazioni assimilate all'abitazione principale

Gli immobili che attualmente fruiscono di tali agevolazioni sono stati considerati ai fini del calcolo della base imponibile. Il peso sulla base imponibile di questi immobili è calcolabile a livello macro.

Per quanto riguarda l'esenzione relativa agli immobili di proprietà delle ONLUS/enti non commerciali, a livello macro possono essere utilizzate tutte le informazioni disponibili nell'anagrafe tributaria utili a ricostruire la platea degli enti fruitori dell'agevolazione ICI e dei relativi immobili sulla base dei seguenti archivi:

- i soggetti presenti nell'archivio statistico delle dichiarazioni UNICO-ENTI NON COMMERCIALI (anno d'imposta 2004);
- i soggetti che risultano essere iscritti all'Anagrafe unica delle ONLUS;
- i soggetti che hanno presentato domanda per fruire della destinazione del 5 per mille dell'IRPEF (anno d'imposta 2005).

Possono poi essere isolati gli enti che svolgono attività commerciale attraverso l'incrocio con le dichiarazioni IVA, IRES e IRAP.

Per quanto riguarda le esenzioni delle abitazioni assimilate all'abitazione principale, la stima di questa categoria può essere effettuata a partire dai dati riportati nella figura 2.6 del volume "Gli immobili in Italia": il valore della rendita per gli immobili ad uso abitativo identificati dall'utilizzo 6, 7 e 9 è pari a 965.688.486 euro. In base ai dati delle dichiarazioni dei redditi risulta che il 99% degli utilizzi in oggetto è "9"; tale utilizzo

comprende anche l'uso gratuito ad un familiare. Ovviamente questo ammontare deve essere congruamente abbattuto.

Di seguito si riporta una tabella con l'indicazione dei gettiti stimati relativi alle imposte che saranno sostituite dall'Imposta municipale propria sul possesso:

Imposte sostituite dall'imposta municipale propria sul possesso	Gettito stimato
IRPEF su redditi fondiari relativi a immobili non locati	1.545
Addizionale regionale IRPEF	79
Addizionale comunale IRPEF	26
ICI	9.920
Totale	11.570

in milioni di euro

Il gettito IRPEF e delle relative addizionali è stato stimato attraverso il modello di microsimulazione utilizzando i dati delle dichiarazioni dei redditi presentate nell'anno 2009 (anno d'imposta 2008). Complessivamente il gettito IRPEF e delle relative addizionali stimato è pari a 1.650 milioni di euro.

Per il gettito ICI è stato assunto il valore riportato dall'ISTAT nei Conti ed aggregati economici delle amministrazioni pubbliche per l'anno 2008.

Sintesi degli effetti finanziari associati ai tributi di nuova istituzione

Decreto legislativo in materia di federalismo fiscale

1. Cedolare secca sui contratti di locazione

a) la disposizione prevede a decorrere dal 2011 l'applicazione per opzione dell'aliquota del **20%** sui contratti di locazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locate congiuntamente all'immobile;

b) **la cedolare secca sostituisce l'IRPEF, le addizionali regionale e comunale, l'imposta di bollo e l'imposta di registro sui contratti di locazione** (***dal 2011*** per i contratti di locazione "convenzionati" nei comuni ad alta intensità abitativa; ***dal 2014*** anche per i contratti di locazione liberi);

c) la cedolare secca viene versata entro il termine di versamento dell'IRPEF, con un acconto pari all'85% per il 2011 e del 95% a decorrere dal 2012.

Effetti sul gettito	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
IRPEF	-2.560	-3.473	-3.552	-3.571
Addizionale regionale	0	-152	-155	-158
Addizionale comunale	0	-65	-51	-52
Registro e Bollo – contratti a canone concordato immobili ubicati in Comuni ad alta intensità abitativa	-7	-7	-7	-7
Registro e Bollo – altre tipologie di contratti	-13	-13	-13	-265
Cedolare secca	2.644	3.752	3.790	3.807
Totale	**64**	**42**	**12**	**-246**

2. Imposta Municipale Propria

La disposizione prevede obbligatoriamente dal 2014 l'istituzione della nuova imposta che ha come presupposto: **il possesso ovvero il trasferimento dell'immobile**;

Imposta Municipale Propria sui trasferimenti

a) l'imposta si applica sui trasferimenti a titolo gratuito e oneroso di immobili o di diritti reali sugli stessi;

b) **l'imposta sostituisce le imposte di registro, ipotecaria, catastale, successione, donazione, bollo, tasse ipotecarie e tributi speciali catastali;**

c) l'imposta prevede come base imponibile il valore catastale rivalutato (base imponibile ICI);

d) sui trasferimenti di immobili "prima casa" e *mortis causa* si applica l'aliquota proporzionale del **2% (per gli atti di successione di immobili prima casa si applica il versamento fisso di 1.000 euro)**; sui trasferimenti di altri immobili si applica l'aliquota proporzionale dell' **8%**;

e) è previsto un limite minimo di versamento pari a **1.000 euro**;

f) l'imposta si applica nella misura fissa di 500 euro nel caso di adempimenti non legati a trasferimenti immobiliari (annotazioni, trascrizioni, postergazioni);

g) l'imposta non si applica ai trasferimenti soggetti ad IVA, agli atti costitutivi di diritti di garanzia su beni immobili ed alle operazioni di finanziamento a medio e lungo termine;

h) per i contratti preliminari si applica in acconto il 50% dell'imposta.

Effetti sul gettito	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Trasferimenti 1^ casa e successioni	-	-	-	1.346
Trasferimenti altri immobili	-	-	-	5.111
Esenzione tributi indiretti (registro, bollo, imposte ipocatastali e tasse ipotecarie, successioni e donazioni), e tributi speciali catastali	-	-	-	-5.958
Totale	-	-	-	**499**

Imposta Municipale Propria sul possesso

-

a) l'imposta si applica sulla base del possesso degli immobili, compresi quelli strumentali all'esercizio di attività d'impresa, arte e professione;

b) l'imposta sostituisce l'IRPEF (**ad esclusione dei redditi da locazione**), delle addizionali e dell'ICI; **restano, pertanto, assoggettati ad IRPEF il reddito agrario, i redditi di locazione di immobili ad uso non abitativo e i redditi da locazioni di immobili ad uso abitativo per i quali non viene esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca;**

c) l'imposta si applica **ridotta al 50%** per gli immobili locati e per quelli strumentali all'esercizio di attività d'impresa, arte e professione;

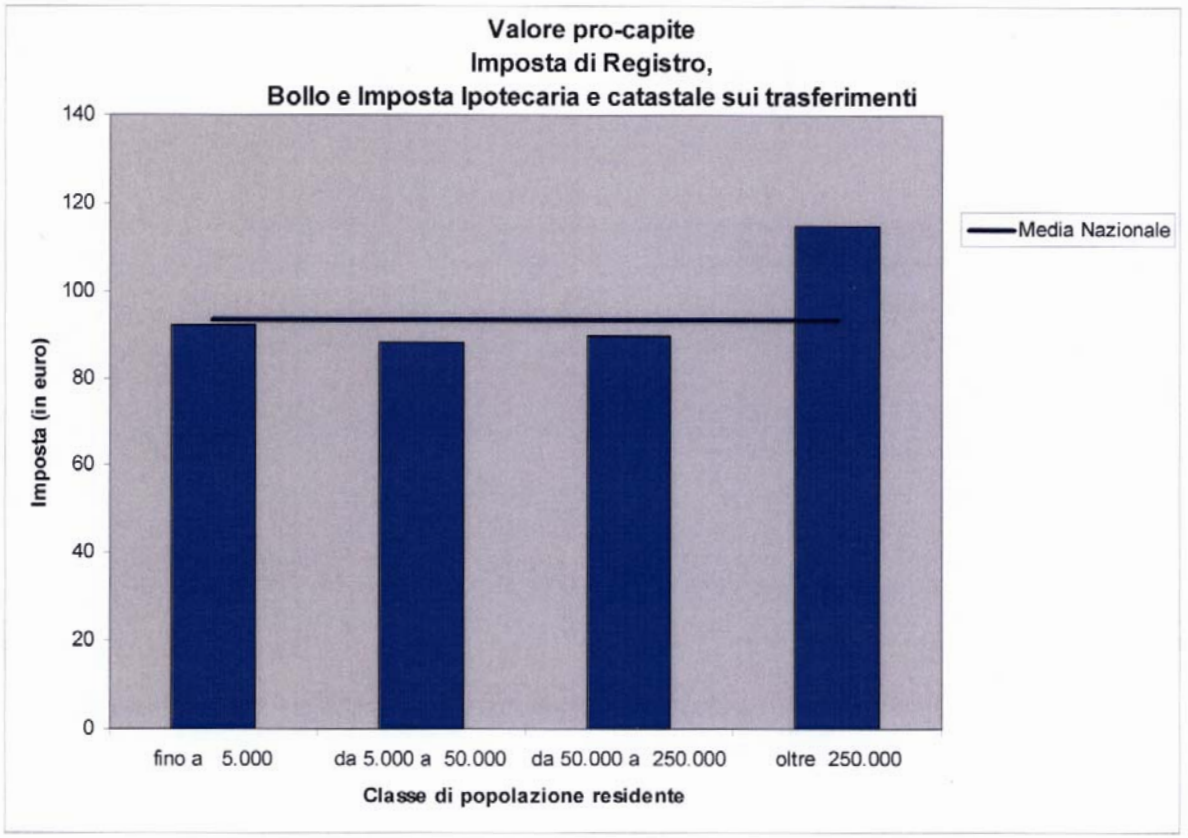
d) sono esenti gli immobili prima casa, quelli di proprietà dello Stato e degli altri enti territoriali, nonché altri immobili già esenti ai fini ICI a legislazione vigente (edifici di culto, terreni dei comuni montani, ecc.);

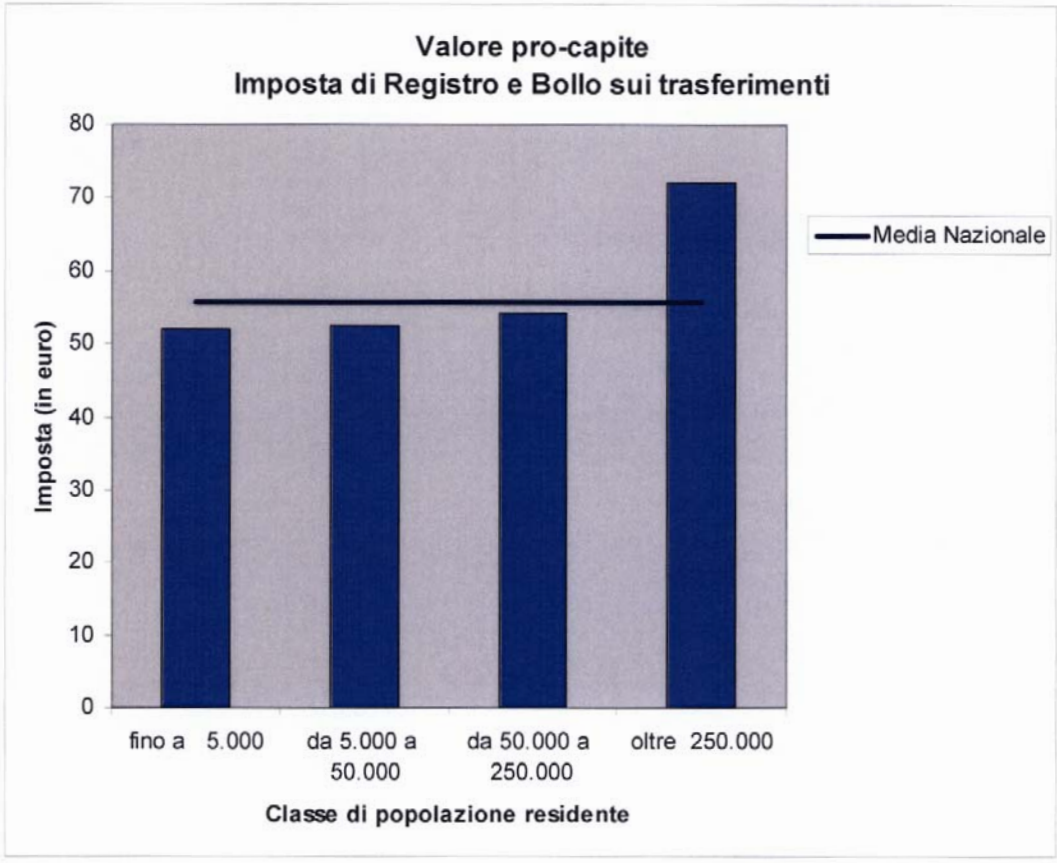
e) l'aliquota verrà determinata con DPCM in modo da garantire la neutralità fiscale.

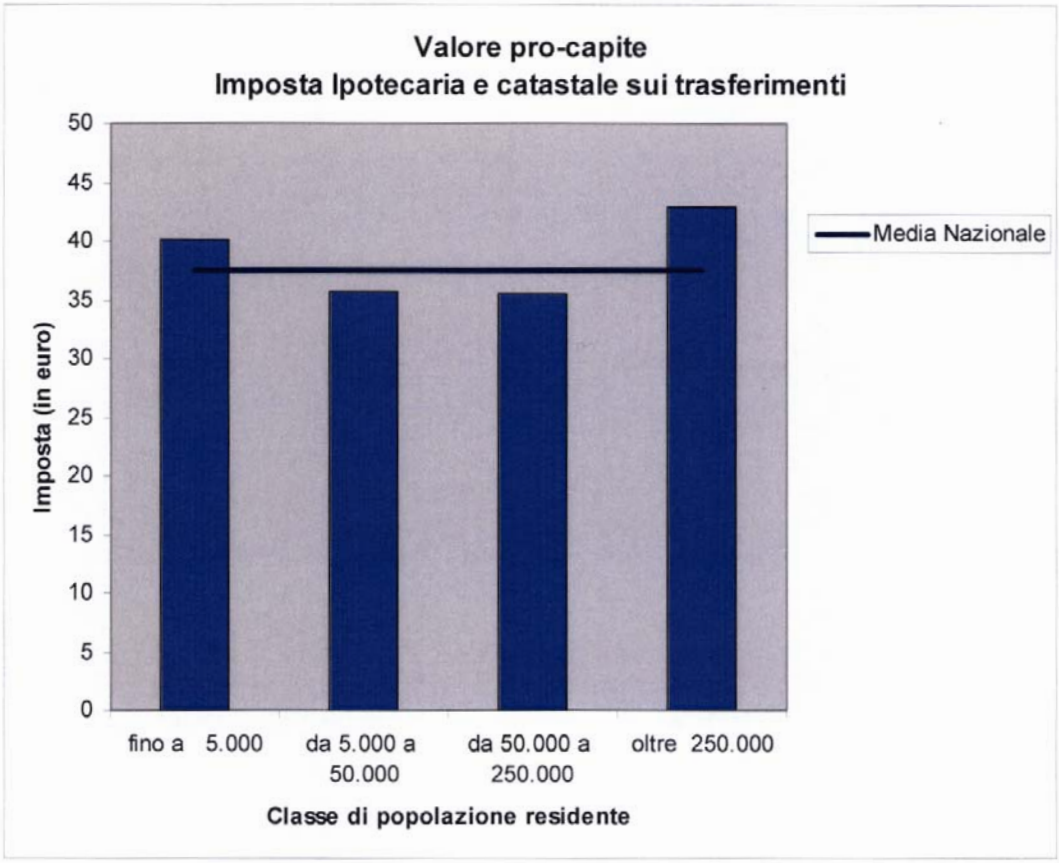
Gettito stimato delle imposte sostituite	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
IRPEF su redditi fondiari relativi a immobili non locati	-	-	-	-1.545
Addizionale regionale IRPEF	-	-	-	-79
Addizionale comunale IRPEF	-	-	-	-26
ICI	-	-	-	-9.920
Totale	-	-	-	**-11.570**

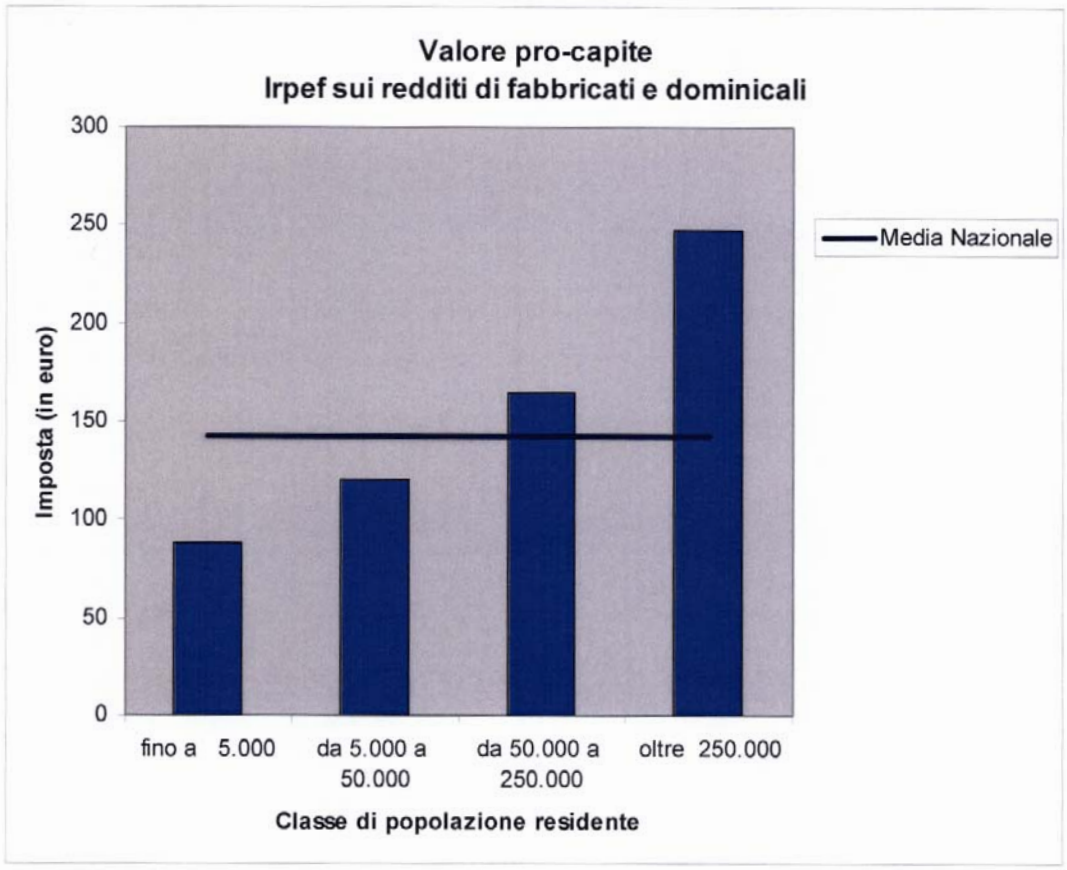
Distribuzione del gettito dei principali tributi erariali devoluti e dell'imposta *pro capite* per classe demografica dei Comuni

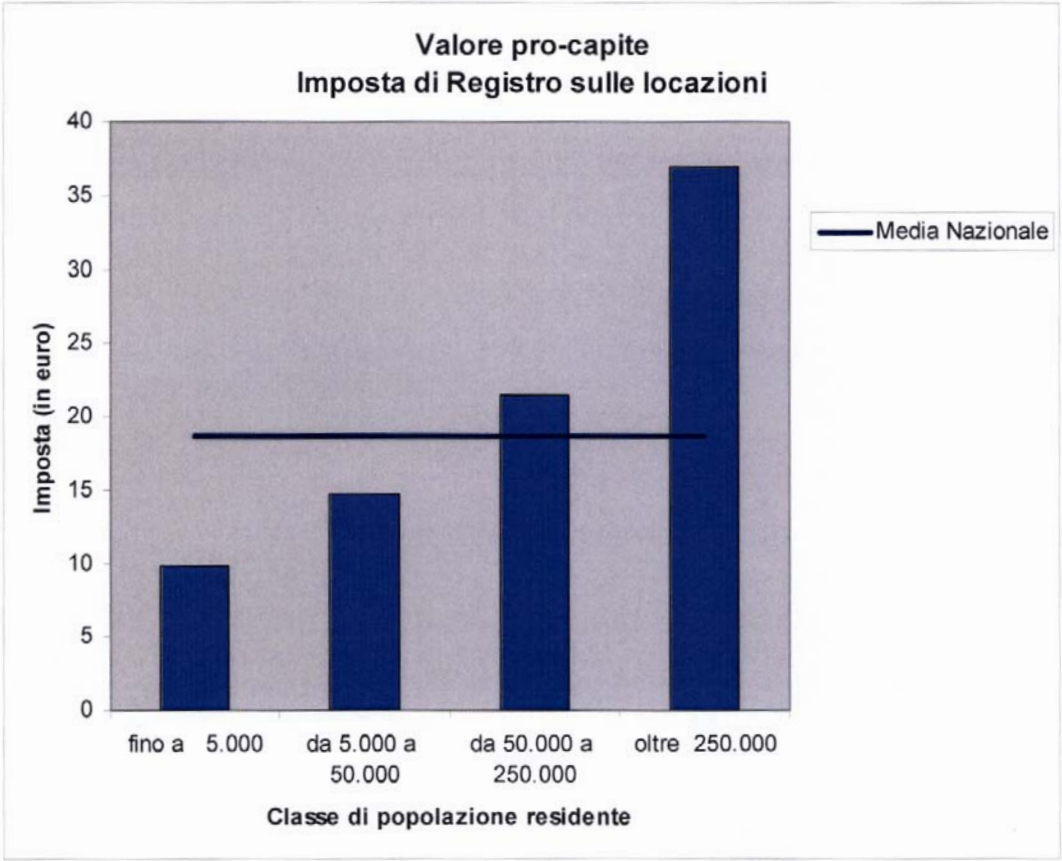
			GETTITO (*valori in euro*)				IMPOSTA pro capite (*valori in euro*)				
CLASSE DEMOGRAFICA	NUMERO COMUNI	POPOLAZIONE (dati ISTAT 2007)	Imposta di Registro e di Bollo su Atti del registro per trasferimenti immobiliari (incluse Donazioni)	Imposta ipotecaria e catastale su trasferimenti immobiliari	Imposta di registro sulle locazioni Totale	Irpef su reddito di fabbricati e reddito dominicale	Imposta di Registro e di Bollo su Atti del registro per trasferimenti immobiliari (incluse Donazioni) (a)	Imposta ipotecaria e catastale su trasferimenti immobiliari (b)	Imposta di Registro, di Bollo su Atti del registro e Imposta ipotecaria e catastale su trasferimenti immobiliari (a + b)	Imposta di registro sulle locazioni Totale	Irpef su reddito di fabbricati e reddito dominicale
fino a 5.000 ab.	5701	10.391.944	540.686.835	417.206.577	102.489.981	915.915.142	52	40	92	10	88
da 5.000 a 50.000 ab.	2244	28.798.610	1.508.760.591	1.030.087.563	424.561.835	3.467.761.867	52	36	88	15	120
da 50.000 a 250.000 ab.	137	11.798.157	640.755.802	419.168.569	253.024.585	1.944.300.608	54	36	90	21	165
oltre 250.000 ab.	12	9.056.357	652.122.110	388.982.596	334.442.426	2.244.222.741	72	43	115	37	248
Mancante/errato				164.441	5.481.173						
Totali	**8094**	**60.045.068**	**3.342.325.339**	**2.255.609.746**	**1.120.000.000**	**8.572.200.358**					


Valore pro-capite
Imposta di Registro,
Bollo e Imposta Ipotecaria e catastale sui trasferimenti
Imposta (in euro)
140
120
100
80
60
40
20
0
Media Nazionale
fino a 5.000
da 5.000 a 50.000
da 50.000 a 250.000
oltre 250.000
Classe di popolazione residente


Valore pro-capite
Imposta di Registro e Bollo sui trasferimenti
Imposta (in euro)
80
70
60
50
40
30
20
10
0
Media Nazionale
fino a 5.000
da 5.000 a 50.000
da 50.000 a 250.000
oltre 250.000
Classe di popolazione residente


Valore pro-capite
Imposta Ipotecaria e catastale sui trasferimenti
Imposta (in euro)
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
Media Nazionale
fino a 5.000
da 5.000 a 50.000
da 50.000 a 250.000
oltre 250.000
Classe di popolazione residente


Valore pro-capite
Irpef sui redditi di fabbricati e dominicali
300
250
200
150
100
50
0
Imposta (in euro)
Media Nazionale
fino a 5.000
da 5.000 a 50.000
da 50.000 a 250.000
oltre 250.000
Classe di popolazione residente


Valore pro-capite
Imposta di Registro sulle locazioni
Imposta (in euro)
40
35
30
25
20
15
10
5
0
Media Nazionale
fino a 5.000
da 5.000 a 50.000
da 50.000 a 250.000
oltre 250.000
Classe di popolazione residente