

Tasse sulla casa, primato tedesco

In Germania il prelievo fiscale più alto per le seconde abitazioni. È Madrid la capitale più «conveniente»

PAGINE A CURA DI

Giovanna Mancini
Emiliano Sgambato

■ Italiani colpiti dal Fisco più dei cugini europei? In parte è vero, ma con alcuni distinguo. A cominciare dalle tanto vituperate tasse sulla casa, che la manovra del Governo Monti aumenterà dal prossimo anno. Innanzitutto perché l'introduzione dell'Imu, al centro delle polemiche di questi giorni, non farebbe che avvicinare il sistema italiano a quello degli altri Paesi europei. Tasse simili all'Imu esistono in Francia (la Taxe foncière), in Gran Bretagna (la Council tax), in Spagna e Germania. E poi perché, nonostante questa nuova imposta, il prelievo fiscale complessivo sull'abitazione a reddito in Italia resta tra i più bassi d'Europa.

Lo dimostra uno studio elaborato *ad hoc* per Casa24 Plus da **Dla Piper**, che ha messo a confronto il peso dell'imposizione fiscale in cinque città europee (in casi uniformati e semplificati per rendere possibile la simulazione). Ipotizziamo l'esistenza del signor Rossi a Milano, di Mr Red a Londra, Herr Rot a Francoforte, Señor Rojo a Madrid e monsieur Rou-

ge a Parigi. Tutti e cinque hanno un reddito imponibile (escluso quello

fondario) di 75mila euro e possiedono una seconda casa messa a reddito, che vale 200mila euro ed è affittata per 1.500 euro al mese.

Ebbene, al netto di tutte le tasse (sui redditi e sul patrimonio immobiliare), il signor Rossi è quello che si trova in tasca il reddito netto più basso: 61.547 euro, contro i 67.918 del cugino tedesco, il più "ricco" del campione considerato. Eppure, ed è questo il dato interessante, Herr Rot versa allo Stato, solo per le case che possiede, molto più del suo omologo milanese: 8.652 euro contro 4.996 euro tra imposta su reddito fondiario e imposta sugli immo-

In Italia sugli immobili l'imposizione è minore ma il reddito poi è penalizzato

bili (corrispondente alla nostra Imu). Anche nei casi francese e inglese il maggiore prelievo fiscale sugli immobili (8.060 euro per Parigi e 6.777 per Londra) non impedisce a monsieur Rouge e Mr Red di garantirsi un reddito netto superiore al signor Rossi, con 67.547 e 67.594 euro rispettivamente. Solo a Madrid la tassazione sulla casa (3.607 euro complessivi) è più bassa che a Milano. Da un punto di vista puramente fiscale, dunque, potremmo dire che la capitale spagnola è la più conveniente delle città prese come campione.

Ma questo non significa automati-



camente che acquistare un'abitazione da mettere a reddito nella città castigliana sia l'investimento migliore in Europa. Innanzitutto perché i cinque esempi riportati sono calcolati

su soggetti residenti nelle città in cui possiedono le loro due case: la tassazione finale risulterebbe dunque diversa nel caso i proprietari fossero stranieri. In secondo luogo, perché un buon investimento immobiliare va fatto tenendo in considerazione soprattutto i parametri di mercato, come il valore del mattone al metro quadrato, le rivalutazioni previste, le quotazioni dei canoni d'affitto e i rendimenti lordi. Proprio un confronto di questi ultimi, calcolato da **Scenari Immobiliari** sugli immobili residenziali di alto livello nelle principali città europee, mette Londra in testa, con un rendimento lordo del 4,6% sull'investimento, seguita da Berlino con il 4,5%, mentre Madrid rende "appena" il 3,8 per cento. E se dal punto di vista del ritorno dell'investimento Parigi non brilla (3,6%), la capitale francese è quella dove il mattone vale di più, con quotazioni al metro quadrato di 10mila euro per un appartamento di buon livello in centro. E, secondo i dati forniti dallo studio legale **Nctm** (fonte **Grosvenor research**), in Europa i canoni d'affitto più elevati si registrano in Gran Bretagna e Francia.

Per l'investitore italiano ci sarà poi anche da valutare l'impatto dell'imposta sul valore degli immobili detenuti all'estero, che è tra gli emendamenti alla manovra presentati dal Governo ancora da approvare. L'ipotesi prevede un'aliquota dello 0,76%. Se dunque il confronto tra le diverse imposizioni fiscali non basta a orientare un buon investimento, risulta comunque interessante osservare come sia differente nella Ue il mix di imposizione tra tasse sui redditi e sugli immobili.

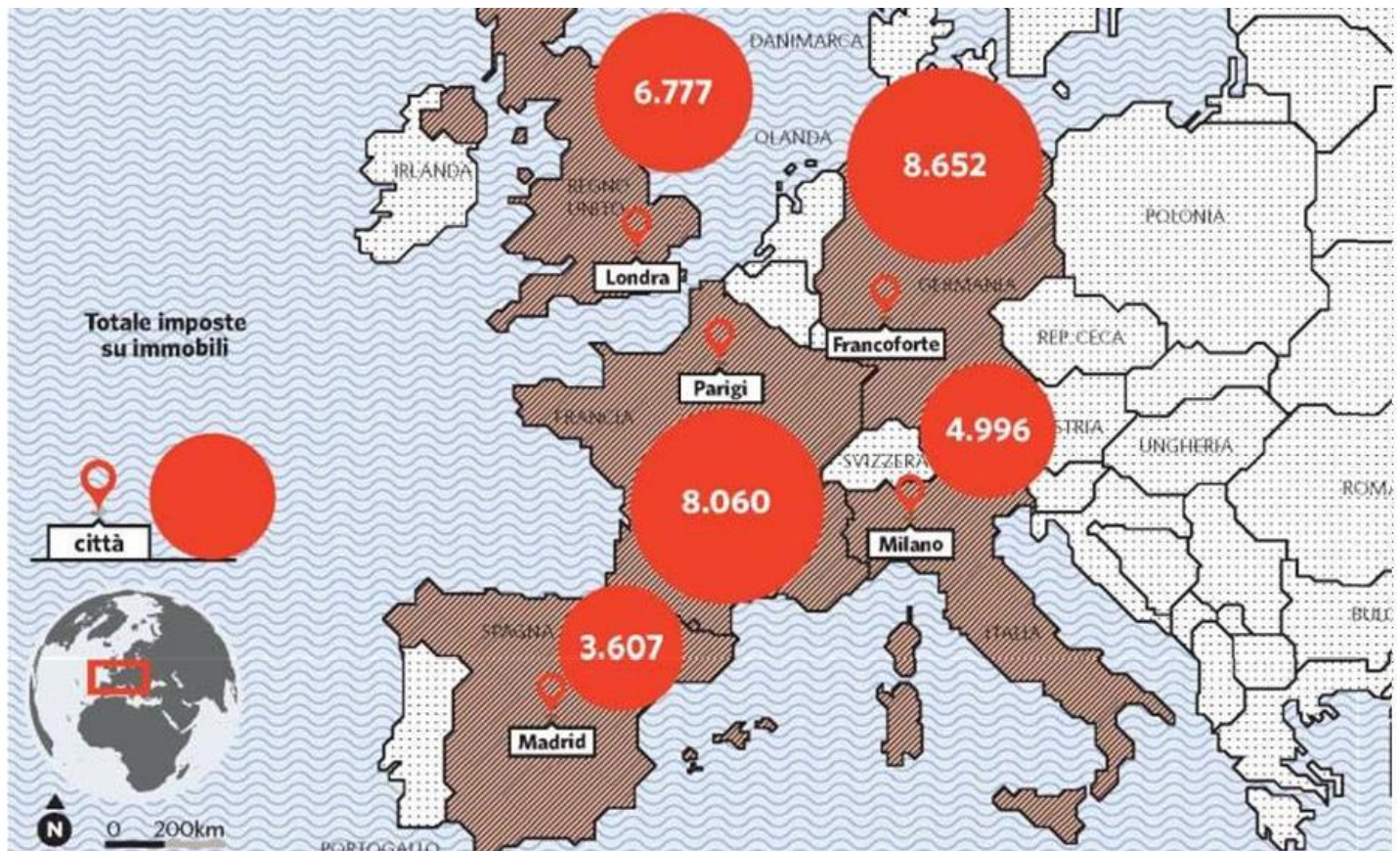
© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'imposizione sugli immobili in cinque Paesi europei

	MILANO	MADRID	PARIGI	LONDRA	FRANCOFORTE
Reddito imponibile	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
Imposta sul reddito	26.457	25.366	17.392	18.628	16.429
Affitto annuo	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Imposta sull'affitto	3.780	2.752	6.560	4.670	6.720
Imposta sull'immobile	1.216	855	1.500	2.107	1.932
Imposte casa	4.996	3.607	8.060	6.777	8.652
Reddito netto	61.547	64.026	67.547	67.594	67.918
Incidenza tasse	33,82%	31,15%	27,37%	27,32%	26,97%
	Ai fini del calcolo dell'imposta sul reddito immobiliare si è applicata la cedolare secca del 21%. La cedolare secca comprende anche l'imposta di registro sul contratto e le altre imposte indirette.	Se la casa è affittata a giovani dai 18 ai 35 anni, il locatore beneficia di una esenzione integrale delle imposte sul reddito immobiliare.	Oltre alla taxe foncière (pari a circa una mensilità di affitto) a carico del proprietario, l'immobile è gravato anche dalla taxe d'habitation a carico dell'inquilino (anch'essa pari a circa una mensilità di affitto).	La council tax dipende da diversi fattori. Nella pratica, è possibile stimare la council tax dovuta su un immobile sito a Londra in circa 1.200-3.000 euro. Nell'esempio è stata considerata una media.	Il valore catastale in Germania è pari a circa il 60% del valore di mercato dell'immobile.

Fonte: Dta Piper per Casa24 Plus





Italia

Il decreto salva-Italia ha anticipato al 2012 l'introduzione dell'Imu, la tassa sugli immobili che va a sostituire la vecchia Ici. Si paga sia sulla prima casa (aliquota base del 4 per mille con una detrazione di 200 euro, che potrebbe essere aumentata di 50 euro per ogni figlio, secondo un emendamento del Governo) sia sulla seconda (aliquota 7,6 per mille). Sui redditi da locazione, da quest'anno è possibile optare per la cedolare secca che tassa gli introiti al 21% (o al 19%) indipendentemente dal reddito imponibile. Dal 1° ottobre potrà scattare il ritocco dell'Iva, nel caso non sia varata la riforma fiscale e assistenziale: l'aliquota ordinaria del 21% e quella ridotta del 10% potrebbero salire di due punti. Dal 2013 partirà anche la Res, la nuova imposta su rifiuti e servizi



Regno Unito

Anche in Gran Bretagna esiste una tassa sul possesso degli immobili equiparabile all'Imu italiana. Si chiama Council tax e generalmente varia tra lo 0,5% e il 1,3% del valore catastale dell'immobile. Questa percentuale dipende da numerosi fattori: per esempio, per un appartamento situato a Londra si può considerare un valore medio compreso tra 1.200 e 3mila euro. L'imposta sul reddito da locazione è ad aliquota marginale ed è prevista una deduzione analitica delle spese effettive. Sui canoni d'affitto superiori a 125mila sterline (148mila euro) si applica anche uno Stamp duty, un'imposta di registro pari a circa l'1%. Non è invece prevista alcuna tassa patrimoniale



Francia

Guardando il confronto realizzato da Dta Piper per Casa24 Plus, la tassazione sulla seconda casa in affitto in Francia risulta molto elevata rispetto all'imposta sui redditi; questo succede perché le aliquote marginali sono basse sui redditi bassi e poi salgono molto. Quindi l'applicazione dell'aliquota marginale sul canone è alta. Le tasse sulla proprietà sono la Taxe foncière (corrispondente all'Imu, calcolata sul valore catastale e variabile a seconda del luogo, del fatto che sia prima o seconda casa e così via) e l'imposta sui patrimoni superiori a 1,3 milioni di euro. Le imposte sul reddito da locazione hanno aliquote progressive tra il 5 e il 45%. Esiste inoltre una Taxe d'habitation a carico dell'inquilino, che corrisponde mediamente a una mensilità d'affitto



Germania

Il caso tedesco è tra i più complessi, perché ogni Bundesland (Stato federale) ha una sua specifica normativa. Esiste una tassa fondiaria (equiparabile all'Imu italiana) calcolata in base a specifici moltiplicatori. Si parte dalla rendita catastale (circa il 60% del valore di mercato dell'immobile) comunicata da ogni Bundesland. Tale rendita viene poi moltiplicata per indici differenti a seconda delle province (in media intorno allo 0,35%) e della città. Non ci sono tasse patrimoniali sugli immobili. È invece prevista un'imposta sul reddito da locazione, ad aliquota marginale. Sulle spese effettivamente sostenute è poi calcolata una deduzione analitica



Spagna

È probabilmente il Paese in cui il regime fiscale sulla casa è il più simile a quello italiano. Anche in Spagna esiste un'imposta sul reddito applicata esclusivamente alla seconda casa, a cui si aggiunge un'imposta sui beni immobili con aliquote che variano tra lo 0,4% e l'1,1 per cento. È stata inoltre reintrodotta di recente una tassa patrimoniale applicata solo ad abitazioni di valore superiore ai 700mila euro. Anche qui è prevista un'imposta sui redditi da locazione ad aliquota marginale, con possibile deduzione delle spese effettivamente previste. Nel caso l'abitazione sia affittata a giovani tra i 18 e i 35 anni, il locatore beneficia di una esenzione integrale delle imposte sul reddito