

Il ruolo e la natura dell'imposizione immobiliare locale: elementi per un'analisi comparata*

*Ernesto Longobardi** e Francesco Porcelli****

N. 6 - Ottobre 2015

1. Introduzione

In questo lavoro si discute dei vantaggi e dei limiti dell'imposizione immobiliare locale alla luce delle esperienze internazionali. Nel secondo paragrafo si illustra il ruolo della *property tax* nei sistemi tributari dei paesi OCSE, nel più ristretto campo della tassazione patrimoniale e, infine, quale strumento per il finanziamento degli enti locali. Nel paragrafo 3 si richiamano le principali ragioni per le quali il tributo immobiliare locale è molto apprezzato dagli economisti e molto odiato dai contribuenti, anche alla luce di alcuni recenti contributi teorici relativi al caso italiano. Il 4° e il 5° paragrafo presentano un sintetico quadro d'insieme delle diverse esperienze nazionali di tassazione immobiliare: si enucleano due principali modelli impositivi, il modello nordamericano e il modello europeo, e si discutono le diverse opzioni relativamente a principali elementi costitutivi del tributo. Il paragrafo 6 offre qualche osservazione conclusiva.

2. La tassazione dei patrimoni e le imposte sugli immobili nei paesi OCSE

Nel 2012 nei paesi OCSE il gettito delle imposte sul patrimonio ha rappresentato il 5% del prelievo obbligatorio (pari a circa l'1,5% del PIL) (Tab. 1). La quota ha superato il 10% solo in Canada, Korea, Regno Unito, Stati Uniti. Nel complesso, quindi, le imposte su patrimonio svolgono un ruolo, per quanto non trascurabile, certamente di minor rilievo, in termini relativi, rispetto alla tassazione dei redditi, dei consumi e ai contributi sociali, che hanno prodotto, nello stesso anno, rispettivamente il 25%, il 26% e il 20% del gettito complessivo.

* L'articolo riproduce la comunicazione presentata alla riunione intermedia della SIEP su *Governance multilivello in Europa. Riorganizzazione territoriale e sistemi di finanziamento*, Roma 25 giugno 2015 e, in forma rielaborata, al convegno *La Local Tax: prospettive e problemi*, tenutosi ad Ancona il 17 settembre 2015.

** Ernesto Longobardi – Università degli Studi di Bari.

*** Francesco Porcelli – SOSE-Soluzioni per il Sistema Economico S.p.A.

Tabella 1
QUOTA (%) DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI TRIBUTI SUL PRELIEVO TOTALE

	1985	1995	2005	2010	2012
Imposta personale sul reddito	30	26	24	24	25
Imposta sulle società	8	8	10	9	9
Contributi sociali	22	25	25	26	26
Imposte sui ruoli di paga	1	1	1	1	1
Imposte sul patrimonio	5	5	6	5	5
Imposte generali sul consumo	16	19	20	20	20
Imposte speciali sul consumo	16	13	11	11	11
Altre imposte	2	3	3	3	3
TOTALE	100	100	100	100	100

Fonte: OCSE 2015

Se si guarda alla composizione delle entrate per livelli di governo (Tab. 2), risulta come la quasi totalità dell'imposizione patrimoniale sia destinata al finanziamento dei livelli sub-centrali di governo: nel 2012 circa il 96% dei tributi sul patrimonio sono di natura locale. Si tratta quindi di una forma impositiva che, più delle altre, si presta all'impiego da parte dei livelli di governo sub-centrali.

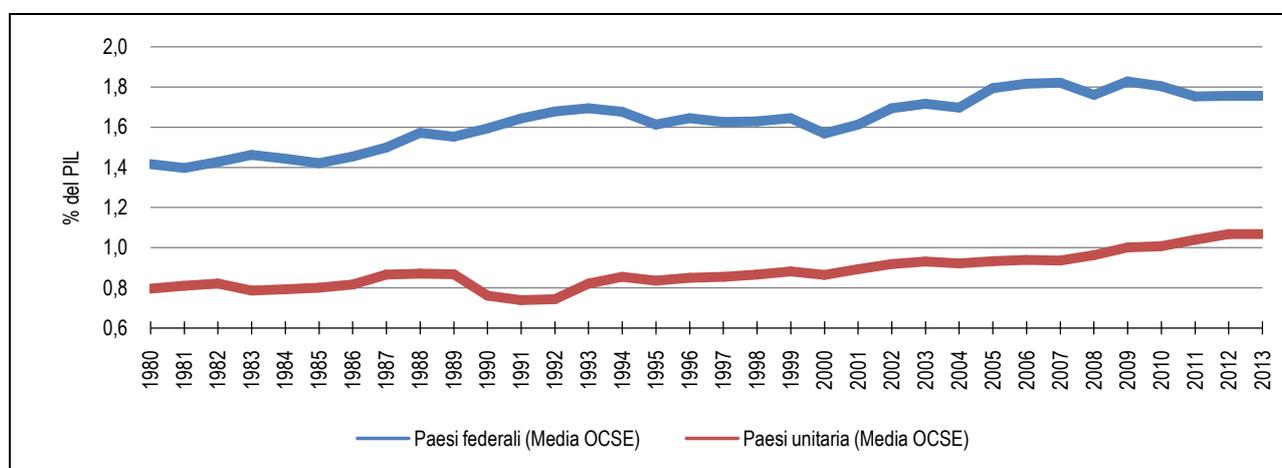
Tabella 2
QUOTA (%) DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI TRIBUTI SUL PRELIEVO TOTALE A LIVELLO CENTRALE E SUB-CENTRALE

	Governo centrale		Governi sub-centrali	
	1980	2012	1980	2012
Imposta personale sul reddito	33	31	67	69
Imposta sulle società	37	52	63	48
Contributi sociali	99	96	1	4
Imposte sui ruoli di paga	14	10	86	90
Imposte sul patrimonio	6	4	94	96
Imposte generali sul consumo	52	64	48	36
Imposte speciali sul consumo	90	63	10	37
Altre imposte	3	8	97	92
TOTALE	61	56	39	44

Fonte: OCSE 2015

A riprova dell'importanza della tassazione del patrimonio a livello sub-centrale, la figura 1 mostra come il gettito che ne deriva risulti mediamente più alto nei paesi federali, dove il governo decentrato assume un maggior peso in termini relativi. Nei paesi federali il gettito delle imposte sul patrimonio ha raggiunto nel 2012 l'1.7% del PIL contro l'1% dei paesi unitari: in entrambi i casi è cresciuto di circa il 20% rispetto al 1980.

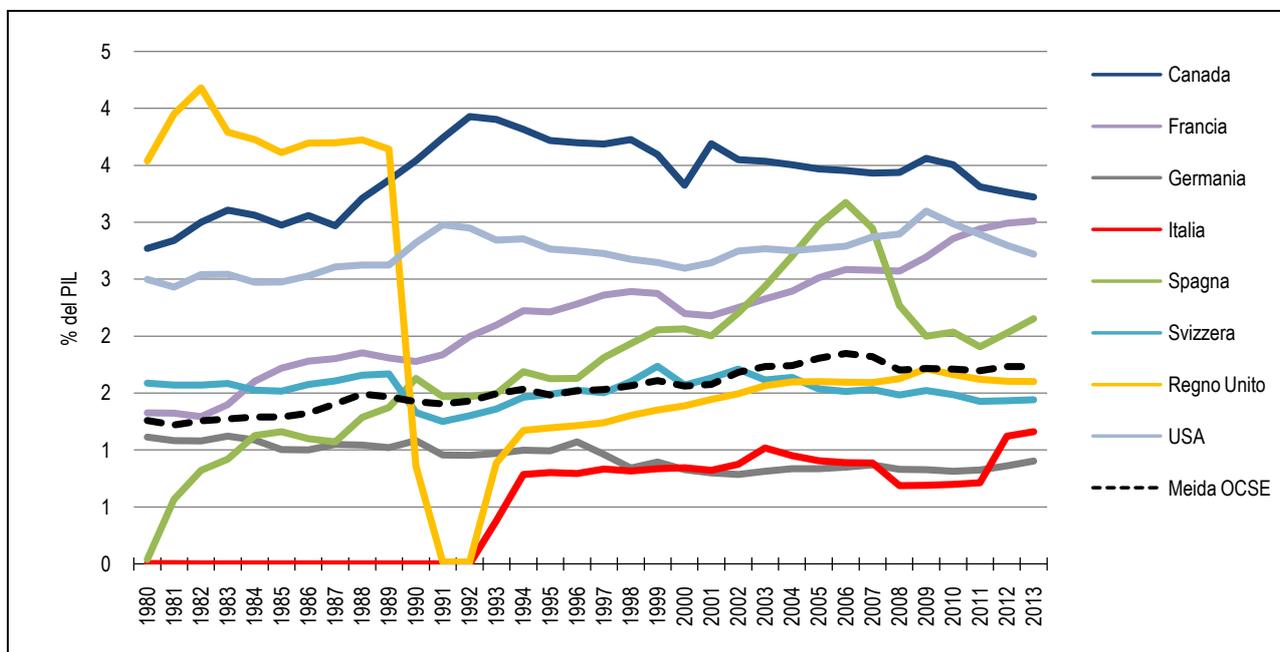
Figura 1
IMPOSTE SUB-CENTRALI SUL PATRIMONIO NEI Pesi FEDERALI E NEI PAESI UNITARI. 1980-2013



Fonte: OCSE 2015

Se si passa a un'analisi del peso delle imposte patrimoniali sub-centrali nei singoli paesi OCSE si nota, in generale, una forte eterogeneità nel tempo e nello spazio. La figura 2 riporta il gettito delle imposte locali sul patrimonio in percentuale del PIL in otto paesi: Canada, Francia, Germania, Italia, Spagna, Svizzera, Regno Unito e Stati Uniti. Nel 2012, sopra la media OCSE troviamo nell'ordine: Canada, Francia, Stati Uniti e Spagna. Sotto la media OCSE, invece, nell'ordine: Regno Unito, Svizzera, Italia e Germania. Il Regno Unito e l'Italia sono i paesi che dal 1980 ad oggi hanno registrato l'andamento più variabile. Nel Regno Unito l'imposta immobiliare locale fu abolita nel 1990 quando fu sostituita dalla *poll tax*, il cui insuccesso ha poi portato, nel 1993, all'istituzione di un nuovo tributo immobiliare locale la *council tax*. Il prelievo, tuttavia, è rimasto sensibilmente al di sotto del livello che aveva raggiunto prima della riforma, in parte perché solo la tassazione degli immobili residenziali è rimasta in capo ai governi locali, mentre quella degli immobili produttivi è stata da allora centralizzata. In Italia l'imposizione del patrimonio a livello locale ha inizio nel 1993 con l'istituzione dell'ICI (*Imposta comunale sugli Immobili*), assicurando da allora un'entrata stabile per i comuni, attorno all'1% del PIL. La riduzione del gettito nel 2008 è dovuta all'abolizione dell'imposta sulle abitazioni principali, mentre il notevole incremento nel 2012 è stato prodotto dal passaggio dall'ICI all'IMU, che ha portato, non solo alla reintroduzione della tassazione dell'abitazione principale, ma anche a un sensibile incremento del prelievo sulle seconde case e sugli immobili di impresa.

Figura 2
IMPOSTE SUB-CENTRALI SUL PATRIMONIO



Fonte: OCSE 2015

Nell'ambito delle imposte sul patrimonio la tassazione della proprietà immobiliare riveste un ruolo fondamentale e crescente nel tempo. La tabella 3 mostra la composizione del gettito delle imposte sul patrimonio nei paesi OCSE. La quota maggiore è rappresentata dalla tassazione degli immobili, che passa dal 51% nel 1985 al 61% nel 2012. Subito dopo troviamo le imposte sulle transazioni finanziarie con il 21%, le imposte sul patrimonio netto delle imprese con il 10% e le imposte sulle successioni e sulle donazioni con il 7%.

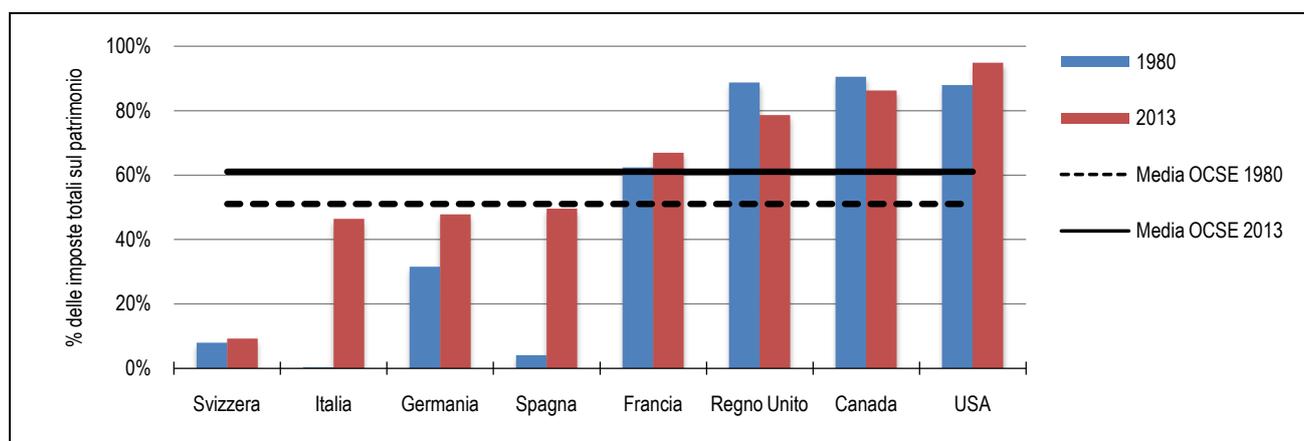
La figura 3 sintetizza il ruolo della tassazione immobiliare, nell'insieme delle imposte patrimoniali, in alcuni dei principali paesi OCSE. Lo scenario è molto differenziato. Negli Stati Uniti e in Canada il peso delle imposte immobiliari nel complesso dell'imposizione patrimoniale è superiore all'80%; all'altro estremo, in Norvegia e in Svizzera, la quota è inferiore al 30%. In Italia, come in Germania e in Spagna, la quota delle imposte immobiliari sul totale, vicina al 50%, è al di sotto della media OCSE.

Tabella 3
LE PIÙ IMPORTANTI CATEGORIE DI IMPOSTE SULLA PROPRIETÀ IN % DEL TOTALE

	1985	1995	2005	2010	2012
Imposte sugli immobili	51	54	51	59	61
<i>Famiglie</i>	23	17	20	22	22
<i>Imprese</i>	28	25	27	30	29
Imposte sulle transazioni	28	26	31	23	21
Imposte sul patrimonio	12	11	9	9	10
Imposte sulle successioni	8	7	7	7	7
Imposte una tantum	1	2	1	1	1
Altre sul patrimonio	0	0	0	1	1
TOTALE	100	100	100	100	100

Fonte: OCSE 2015

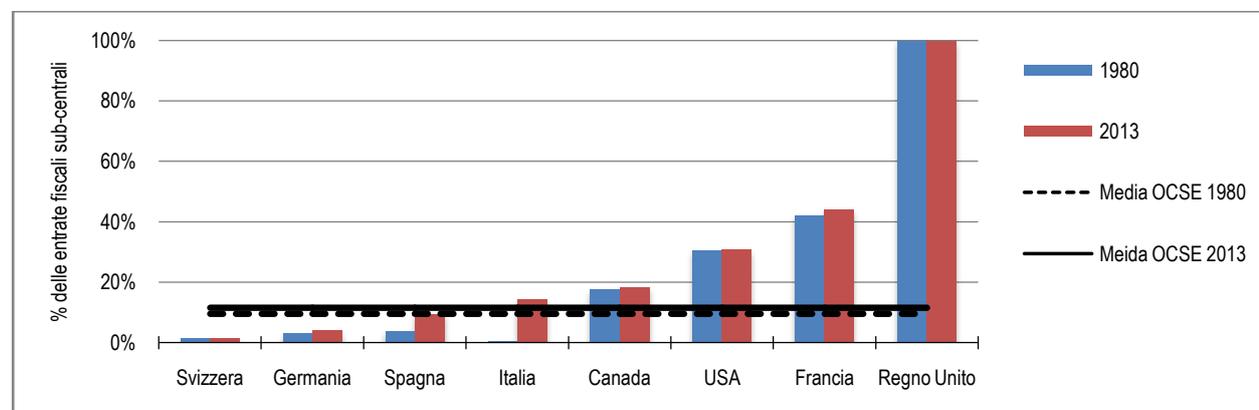
Figura 3
QUOTA DELLE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI IN ALCUNI DEI PRINCIPALI PAESI



Fonte: OCSE 2015

La figura 4 mostra il ruolo delle imposte immobiliari ai livelli sub-centrali di governo in alcuni dei principali paesi OCSE. Anche in questo caso le differenze sono marcate. Il Regno Unito è l'unico caso in cui la totalità delle entrate dei governi locali deriva dalla tassazione degli immobili. A superare la media OCSE, pari al 12% sono, in ordine decrescente: Francia, Stati Uniti, Giappone e Canada. L'Italia supera di poco la media OCSE, come Spagna e Danimarca. Germania, Svezia e Svizzera appaiono, invece, molto al di sotto della media OCSE con un peso delle imposte immobiliari inferiore al 5% delle entrate complessive dei livelli di governo sub-centrali.

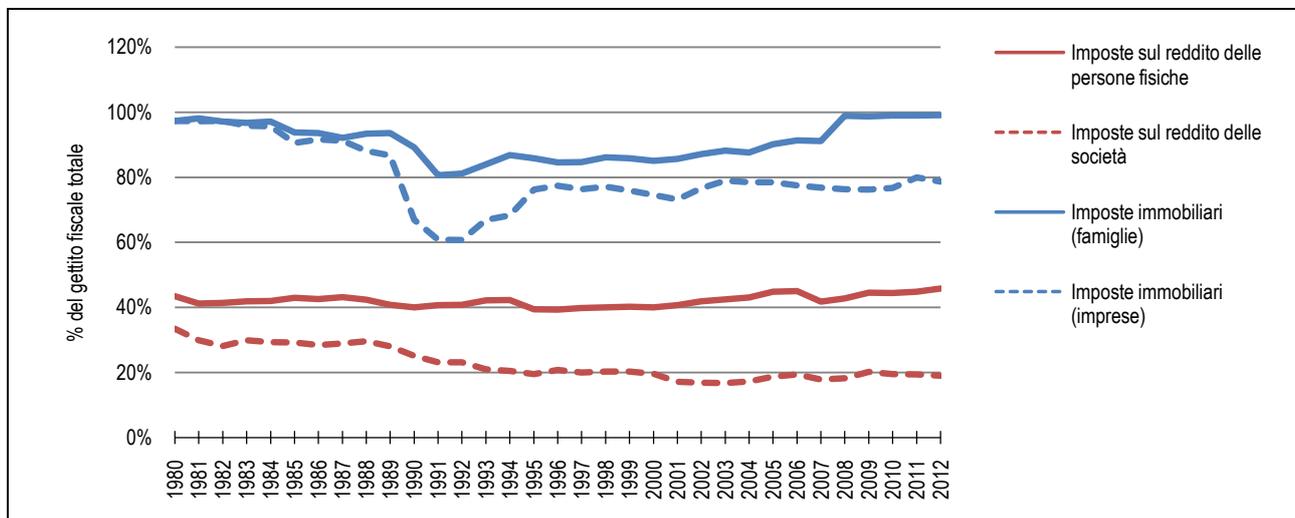
Figura 4
IMPOSTE SUGLI IMMOBILI COME QUOTA DEL PRELIEVO SUB-CENTRALE TOTALE



Fonte: OCSE 2015

Va infine notato come le imposte sulla proprietà immobiliare sia in larghissima misura di pertinenza del livello di governo più vicino ai cittadini, quello dei comuni. La figura 5 mostra come, nei paesi OCSE, oltre il 90% delle imposte immobiliari a carico delle famiglie e il 60% di quelle a carico delle imprese sia riscossa e amministrata, con diversi livelli di autonomia, dai sindaci, contro il 20% delle imposte personali sul reddito e meno del 5% delle imposte societarie.

Figura 5
GETTITO FISCALE LOCALE



Fonte: OCSE 2015

3. L'imposta che piace agli economisti ed è odiata dai contribuenti

Vi è un generale consenso, tra gli economisti, sul fatto che l'imposta immobiliare (*property tax*) sia una buona imposta locale. Le ragioni sono molteplici. La base imponibile è immobile, accessibile, verificabile. E' dunque più difficile da evadere, soprattutto se posta a confronto con le imposte sul reddito e sul valore aggiunto. E' meno distorsiva di altre, perché la base imponibile è poco elastica rispetto alle variazioni dell'aliquota effettiva, cosicché i fenomeni di concorrenza fiscale tra i governi locali sono limitati. Si presta all'applicazione del principio di beneficio, consentendo di far pagare ai residenti il costo dei servizi locali di cui beneficiano. E', infine, un'imposta poco occultabile ai contribuenti, molto *saliente*, come oggi si dice, e ci si attende che questo possa favorire la responsabilizzazione (*accountability*) degli amministratori locali.

Quest'ultimo aspetto, la salienza elettorale dell'imposta sugli immobili, è stata di recente oggetto di analisi empirica in relazione al caso italiano. *Bracco et. al (2013)* hanno mostrato come i sindaci dei comuni italiani, se avvertono il rischio di non essere rieletti, perché privi di un forte consenso elettorale, cercano di aumentarlo modificando la composizione delle entrate tributarie: si riducono le imposte sugli immobili e si aumentano le tariffe. Queste ultime, infatti, essendo frammentate e spesso poco visibili, risultano meno salienti dal punto di vista elettorale rispetto alle imposte sugli immobili. Nel lavoro si stima anche una forte correlazione negativa tra la probabilità di rielezione e il livello delle aliquote sulle abitazioni principali, solitamente di proprietà dei residenti; risulta, invece, debole la correlazione tra la probabilità di rielezione e le aliquote sulle seconde case, in larga misura di non residenti, che in quanto tali non votano.

Per quanto riguarda gli effetti allocativi vi è ormai un'ampia letteratura empirica che mostra come l'imposizione degli immobili sia meno distorsiva delle imposte sul reddito delle persone fisiche, sul reddito delle società e anche delle imposte sui consumi. Di recente, in relazione all'Italia, *Surico e Trezzi (2015)*, hanno studiato gli effetti distorsivi generati sul consumo delle famiglie dalla reintroduzione, nel 2012, dell'imposta sulle abitazioni principali e dall'incremento di quella a carico delle seconde case. Nel lavoro si mostra che le imposte immobiliari possono garantire un alto gettito con limitati effetti recessivi in termini di riduzione dei consumi: si stima infatti che in aggregato la riforma del 2012 abbia prodotto un incremento di gettito pari allo **0,90%** del PIL a fronte di un effetto recessivo in termini di minori consumi per le famiglie paria solo allo **0,11%** del PIL.

L'imposta che piace agli economisti è particolarmente odiata dai contribuenti. Le ragioni sono in larga misura le stesse: perché l'imposta è più difficile da evadere (come ha ricordato di recente Barro sul *New York Times*, "*economists like property taxes for the same reason taxpayers hate them: they are hard to avoid*", Barro 2015) e perché è particolarmente saliente. Ma il tributo immobiliare locale è anche spesso percepito come ingiusto, essenzialmente perché, essendo la base imponibile stimata, spesso crea disparità di trattamento, che sono facilmente verificabili da parte dei contribuenti.

4. Disegni alternativi di imposta immobiliare locale

L'analisi comparata delle esperienze nazionali di tassazione degli immobili a livello locale, consente di enucleare due principali modelli di *property tax*: un modello che si può chiamare *nordamericano*, perché trova gli esempi più significativi e più "puri" nelle esperienze degli Stati Uniti e del Canada, per quanto tali esperienze siano molto variabili nelle diverse realtà locali, e il modello *europeo*, ben rappresentato dai casi della Francia e del Regno Unito.

Nel modello nordamericano il soggetto passivo è sempre ed esclusivamente il proprietario, indipendentemente dal fatto che l'immobile sia a sua disposizione oppure dato in locazione. Non ci si pone cioè il problema dei residenti affittuari, ritenendo che essi risultino comunque colpiti dal tributo, perché questo sarebbe trasferito nei canoni di locazione: l'incidenza economica dell'imposta ricadrebbe sulla persona che utilizza l'immobile e non sarebbe dunque necessario considerare l'affittuario come soggetto passivo nel caso di immobili affittati.

L'imposta è, inoltre, di natura prettamente reale: si escludono, o si contengono in un numero molto limitato, i trattamenti speciali per tenere conto di particolari circostanze di natura soggettiva o oggettiva, che possano limitare la capacità del proprietario dell'immobile di far fronte al tributo.

In definitiva, il modello nordamericano è quello che meglio interpreta la filosofia dell'imposta immobiliare come "prezzo" per i servizi pubblici locali (principio del beneficio), vale a dire come strumento per far pagare il costo dei servizi ai residenti, in quanto principali destinatari delle politiche del governo locale. L'aderenza al criterio dell'imposta-prezzo sarà tanto maggiore quanto maggiore risulti la capitalizzazione nel valore dell'immobile dei benefici dei servizi, da una parte, e dell'imposta stessa, dall'altra[†].

Il modello europeo, pur rimanendo ispirato prevalentemente al principio del beneficio, si distingue dal modello nordamericano sotto due principali profili. Da una parte, si considera soggetto passivo colui che occupa l'immobile, sia egli il proprietario oppure l'affittuario; dall'altra, il tributo assume alcuni spiccati tratti di personalità, conferendosi maggiore spazio, rispetto al modello nordamericano, a considerazioni di capacità contributiva, con il riconoscimento di trattamenti differenziali in ragione di una serie di circostanze, come il reddito, l'età, l'ampiezza della famiglia ecc.

La differente impostazione è in parte attribuibile a una diversa visione delle proprietà del mercato immobiliare, a sua volta in buona misura giustificata da differenze di natura istituzionale. I mercati degli affitti in Europa risultano spesso fortemente regolamentati e sono comunque certamente più viscosi di quelli nordamericani. Prevale l'idea che l'imposta sugli immobili non venga trasferita sugli inquilini, se non parzialmente e molto lentamente. Se si vuole che i residenti siano chiamati a pagare l'imposta, indipendentemente dalla proprietà dell'immobile, è dunque importante considerare gli affittuari come soggetti passivi, in sostituzione parziale o totale dei proprietari, in caso di immobili dati in locazione. Già questo riferimento alla persona che effettivamente utilizza l'immobile altera la natura dell'imposta rispetto al modello nordamericano. Non si tratta, infatti, più di un prelievo che colpisce la proprietà immobiliare in quanto tale, senza alcun riguardo alla figura del possessore. Si aprono così le porte ad altre distinzioni attinenti le condizioni economiche complessive del soggetto passivo e il tributo, pur rimanendo alla base di natura reale, assume evidenti caratteri di personalità.

[†] A rigore l'ipotesi di capitalizzazione dell'imposta contrasta con quella della traslazione in avanti in maggiori canoni di affitto, in quanto la traslazione elide la capitalizzazione (Steve, 1976, pp. 65-66: 81-91). Le considerazioni di Steve riguardano l'ampio dibattito sulla capitalizzazione dell'imposta sul reddito, ma sembrano estendibili ad un'imposta formalmente commisurata ai valori patrimoniali come in genere è l'imposta locale sugli immobili.

5. Gli elementi strutturali del tributo

La tipizzazione di questi due principali disegni di *property tax* non deve ingannare. In realtà le esperienze nazionali, anche se spesso riconducibili, almeno nei lineamenti di fondo, all'uno o all'altro dei due modelli, si differenziano notevolmente per una serie di elementi, finendo per comporre un insieme nel complesso molto eterogeneo. Si passano nel seguito brevemente in rassegna i principali elementi distintivi dei sistemi di imposizione immobiliare locale (le informazioni sono in prevalenza tratte da Almy, 2013a, 2013b).

a) *Il soggetto passivo*

La principale distinzione è, come si è visto, tra i sistemi che pongono il tributo a carico del proprietario dell'immobile e quelli che considerano, invece, quale soggetto passivo chi ne fa uso. Altra distinzione rilevante è quella tra persone fisiche ed enti, in particolare imprese. In qualche sistema si distingue anche a seconda che le imprese siano o meno costituite in forma societaria. Come si dirà meglio nel punto seguente la tassazione degli immobili di impresa ha, dal punto di vista economico, una natura radicalmente diversa dalla tassazione degli immobili residenziali.

b) *Categorie di immobili*

Si prevedono generalmente trattamenti diversi a seconda della natura dell'immobile. La classificazione più frequente distingue tra terreni, terreni agricoli, immobili residenziali e immobili commerciali e industriali, ma la suddivisione in categorie può essere anche molto più ampia e dettagliata: ai fini della *property tax* dell'Ontario si distinguono ben 36 categorie di immobili! (Bird-Slack-Tassonyi, 2013, p. 60)

Decisiva è la distinzione tra immobili residenziali e immobili di impresa, perché radicalmente diversi risultano, nei due casi, la natura e gli effetti del tributo. L'elasticità della base imponibile alle variazioni di aliquota è più elevata nel caso degli immobili di impresa (le imprese possono spostarsi, le case no) e maggiore è quindi la possibilità di distorsioni indotte da fenomeni di concorrenza fiscale. Diversa è la natura dei servizi dai quali traggono benefici le famiglie e le imprese, con possibili rilevanti conseguenze in termini di principio del beneficio. Diverse sono, infine, le implicazioni di *political economy*: le imprese, in quanto tali, non votano, non fanno parte della categoria degli "homevoters" (Fischel, 2001). Tanto che Bird et al. (2012), narrano *a tale of two taxes*, dove le due imposte sono quella sugli immobili di impresa e quella sugli immobili residenziali. Esse andrebbero tenute distinte: risultano, invece, quasi sempre unite sotto la denominazione di *property tax* (Bird et al., 2012, p. xii). Un'importante eccezione è il Regno Unito, ove le *business rates* sono un prelievo a sé stante rispetto alla *council tax* e affluiscono ad un fondo centralizzato, che viene poi redistribuito tra i governi locali.

c) *La base imponibile*

La base imponibile è generalmente definita in valore, più raramente in termini fisici (area o volumi). Il valore può essere stimato in base ai prezzi di mercato correnti o applicando sistemi catastali. La differenza tra i due metodi è spesso sopravvalutata, perché anche quando si ricorre ai valori di mercato, si tratta pur sempre di stime da parte degli uffici, che spesso mantengono fermi i criteri di valutazione per più periodi di imposta.

d) *La struttura delle aliquote*

La *property tax* è di norma proporzionale, ma non mancano i casi di imposte progressive rispetto al valore della base imponibile. Generalmente le aliquote sono differenziate in ragione della tipologia di immobili.

e) *Esenzioni e agevolazioni*

Le abitazioni principali possono essere oggetto di un trattamento di favore, ma molto raramente ci si spinge alla completa esenzione. A quanto è dato sapere, l'esenzione piena si ha solo in Niger, Togo, Thailand, Yemen. Negli altri casi l'agevolazione è di carattere parziale (abbattimento dell'aliquota o deduzioni dalla base imponibile) e, spesso, di carattere selettivo: il trattamento di favore dipende dalla concomitante sussistenza di altri requisiti, attinenti l'età del contribuente, il livello del reddito, il valore della proprietà (nei Paesi Bassi, per esempio, sono esenti le abitazioni piccole e di scarso valore). In alcuni casi si ha un'esenzione temporanea, per alcuni anni dopo l'acquisto della casa di abitazione (in Portogallo, per esempio, vige un'esenzione per un periodo che va da 4 a 8 anni).

Frequenti sono i trattamenti di favore in ragione di considerazione di capacità contributiva, con riferimento, in particolare, al livello del reddito familiare o all'ampiezza della famiglia. Talora si pone un limite superiore all'imposta stabilito come quota del reddito familiare.

Particolari agevolazioni sono concesse agli anziani, qualora incontrino problemi di liquidità nel pagamento dell'imposta. In alcuni paesi si dà la possibilità di rinviare il pagamento dell'imposta sino a quando la proprietà non passa di mano per successione o vendita: si accende un'ipoteca a favore del fisco, che recupera il credito sul nuovo proprietario. Indipendentemente dall'età del contribuente, di possibili problemi di liquidità si tiene, in generale, conto, concedendo il differimento dei pagamenti senza penalità e interessi.

Frequenti sono le agevolazioni per categorie e circostanze particolari (diversamente abili, pensionati, persone in servizio militare, reduci ecc.)

Spesso i criteri per le agevolazioni sono combinati: per esempio in Danimarca si hanno agevolazioni per persone oltre i 67 anni, ma l'ammontare dello sgravio dipende dal livello del reddito e dal valore della proprietà.

f) *Grado di autonomia del governo locale*

Vi è uno spettro molto ampio di possibili soluzioni. In genere si lascia una certa discrezionalità ai governi locali in termini di determinazione delle aliquote (generalmente entro un intervallo prestabilito) e di concessione di agevolazioni. Più raramente l'autonomia si estende alla decisione se applicare o meno l'imposta o alla definizione della base imponibile.

6. Conclusioni

La *property tax* svolge un ruolo di grande rilievo nel finanziamento dei governi locali. In genere non si tratta, tuttavia, di un ruolo esclusivo, perché il tributo immobiliare si accompagna ad altre forme impositive (sui redditi e sui consumi), ad eccezione del Regno Unito, ove è l'unica fonte di entrate locali.

L'imposta immobiliare è in genere giustificata in base al principio del beneficio (*benefit tax*). Ne segue che l'abitazione principale non è quasi mai esentata, anche se spesso viene riconosciuta qualche forma di agevolazione.

Le agevolazioni sono in numero limitato nel modello nordamericano, più decisamente informato al principio del beneficio; più diffuse in Europa, ove si dà maggiore rilievo a considerazioni di capacità contributiva.

L'esperienza di molti paesi mostra come di alcuni problemi specifici dell'imposta, come il vincolo di liquidità, si possa efficacemente tenere conto con misure specifiche.

Invece, l'esigenza di tenere distinta la tassazione degli immobili residenziali da quella degli immobili di impresa, in considerazione della natura completamente diversa delle due forme di prelievo, non trova conferma nella realtà. In genere i due tributi sono messi insieme, ancora con l'eccezione del Regno Unito, ove la tassazione degli immobili d'impresa è gestita in modo uniforme dal governo centrale.

Non è questo l'unico aspetto per il quale le esperienze concrete in tema di imposte immobiliari locali si allontanano dalle prescrizioni degli economisti. Le vicende italiane in tema di tassazione dell'abitazione principale (Longobardi, 2015) sono lì a dimostrare quanto poco il parere degli economisti possa contare rispetto alle esigenze del consenso politico. Come è stato efficacemente detto: "l'analisi economica ci dice che l'imposta immobiliare dovrebbe essere disegnata in modo da soddisfare le prescrizioni della scienza delle finanze dell'equità e dell'efficienza. ... Una lista di aggettivi per descrivere l'imposta immobiliare ideale che potrebbe includere una larga base imponibile, equa, semplice, responsabilizzante ... In pratica tuttavia nessuno di questi ideali sembra essere realizzato in modo soddisfacente in alcun paese". Dovunque, sembra, il modo in cui le imposte immobiliari sono disegnate e applicate è diverso rispetto alle prescrizioni teoriche. La ragione, certamente, è che "la politica tributaria è il risultato delle decisioni politiche, con l'analisi economica a giocare solo un ruolo minore di supporto" (Holcombe 1998, 359). "In nessun altro caso questo è più vero che con l'imposta immobiliare" (Bird et al. 2012).

Riferimenti bibliografici

- Almy R. R. (2013a), "Property Tax Regimes in Europe", *The Global Urban Economic Dialogue Series*, United Nations Human Settlements Programme, UN-HABITAT, Nairobi.
- Almy R. R. (2013b), "A Global Compendium and Meta-Analysis of Property Tax Systems", *Working Paper WP14RA1*, Lincoln Institute of Land Policy.
- Barro J. (2015), "The Inevitable, Indispensable Property Tax", *The New York Times*, July 5.
- Bird R., Slack E., Tassonyi A. (2012), *A Tale of two Taxes. Property Tax Reform in Ontario*, Lincoln Institute of land policy, Cambridge, Massachusetts.
- Bracco E., Porcelland F., Redoano M. (2013), "Political Competition, Tax Saliency and Accountability: Theory and Some Evidence from Italy", *CESifo Working Paper Series 4167*, CESifo Group Munich.
- Fischel W. A. (2001), "Homevoters, municipal corporate governance and the benefit view of the property tax", *National Tax Journal*, 54(1): 157-173.
- Holcombe R.G. (1998), "Tax policy from a public choice perspective", *National Tax Journal*, 51(2): 359-371.
- Longobardi E. (2015), "On the role of the property tax in financing local expenditure: the case of Italy", *Southern Europe Research in Economic Studies*, 5, Dipartimento di Scienze economiche e metodi matematici (<http://www.uniba.it/ricerca/dipartimenti/dse/ricerca/economia>)
- OCSE (2015), *OECD Revenue statistics*, stats.oecd.org.
- Steve S. (1976), *Lezioni di scienza delle finanze*, Cedam, Padova.
- Surico P., Trezzi R. (2015), "Consumer Spending and Property Taxes", *Finance and Economics Discussion Series 2015-57*, Board of Governors of the Federal Reserve System (U.S.).