

Le case fantasma delle grandi città

a cura di

Patrizia Lattarulo, Chiara Agnoletti e Claudia Ferretti

Si ringraziano

Giuseppe Ferraina e Chiara Bocci

Nel complesso in Toscana i versamenti relativi al primo acconto IMU hanno portato nelle casse pubbliche un gettito inferiore alle rispettive previsioni basate sull'archivio catastale. Questa differenza di importi può essere riconducibile a diversi fattori:

- approssimazione nelle stime dovuta alla lacunosità dell'archivio catastale, compresa l'errata attribuzione dell'aliquota da abitazione principale nel caso di più immobili intestati allo stesso proprietario, dove l'archivio del catasto presenta questo campo incompleto;
- rateizzazione del versamento sull'abitazione principale (era infatti consentita la possibilità di suddividere in tre *tranche* il versamento sull'abitazione principale);
- elusione fiscale, con applicazione dell'aliquota da abitazione principale agli immobili di proprietà con rendita catastale più elevata o con applicazione dell'aliquota da abitazione principale a più immobili, ad esempio in uso a familiari;
- evasione fiscale o ritardo nel pagamento della prima rata¹.

Le stime elaborate dall'Irpet per la Toscana hanno indicato importi superiori del 7,4% al gettito effettivo, nonostante si sia seguito un approccio prudenziale che in parte sconta una quota di possibile elusione: là dove l'archivio catastale si è rivelato carente nel segnalare l'abitazione principale tra più immobili intestati ad un unico proprietario, si è infatti scelta l'opzione più conveniente al proprietario stesso, attribuendo l'aliquota relativa all'abitazione principale all'immobile con rendita catastale più elevata. Questa ipotesi semplificatrice meglio potrebbe approssimare il comportamento individuale, laddove l'archivio del catasto si dimostra lacunoso e si presta alla possibile elusione.

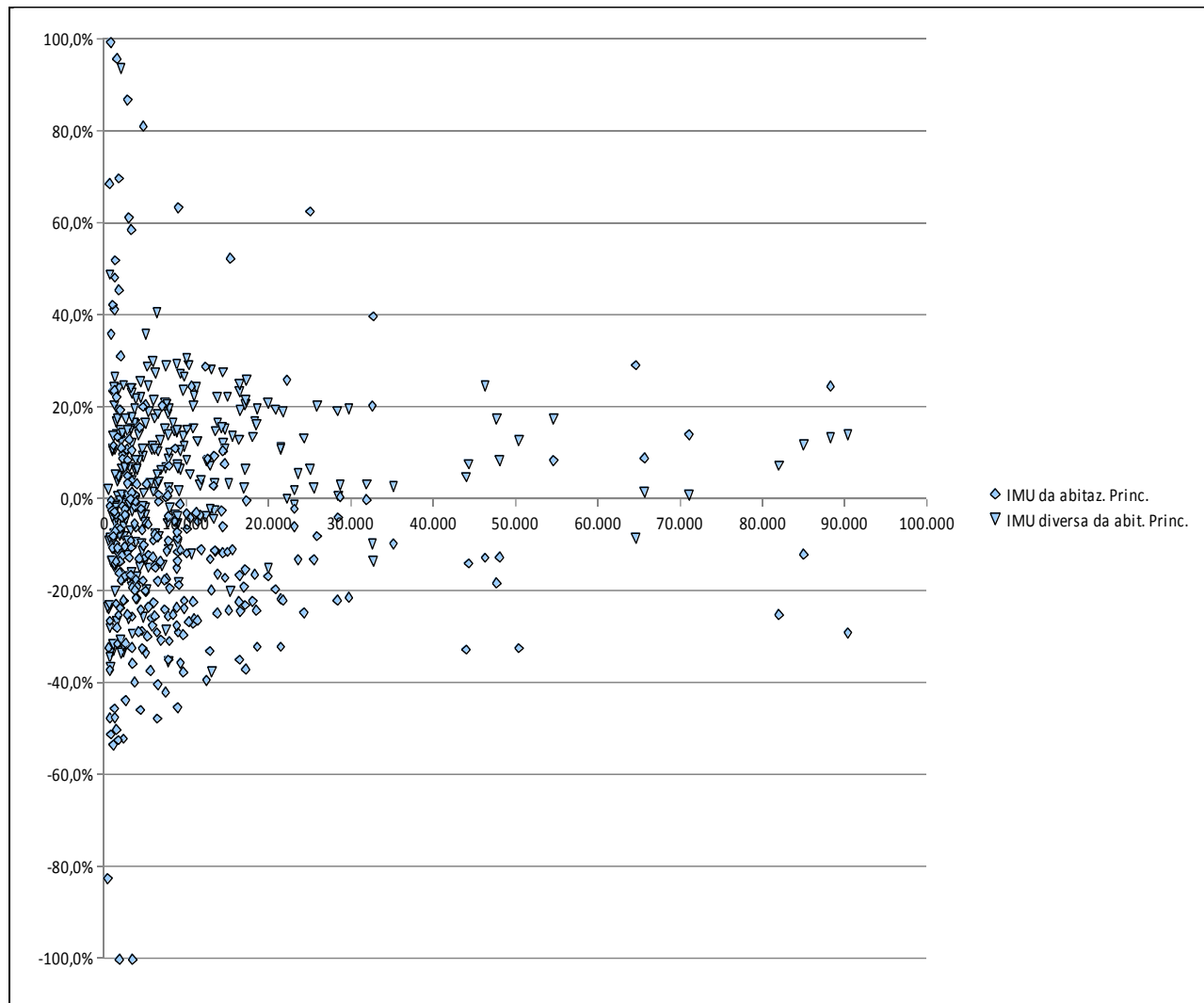
Cosa si nasconde, dunque, dietro questo mancato gettito?

Innanzitutto queste stime di maggiore dettaglio tranquillizzano rispetto ad altre versioni: la Toscana non è la patria dell'evasione, almeno non più di altre regioni del Paese. Certo però dei 32 milioni di euro di "mancato" gettito sui 417 riscossi con l'acconto prima rata, la quota assolutamente prevalente è derivante dagli immobili diversi dall'abitazione principale (per questi la differenza tra gettito stimato e gettito effettivo è del 10%, contro il 3% relativo alle abitazioni principali). Quindi il mancato gettito riguarda entrambe le categorie, ma è ben più elevato per le seconde case e gli immobili diversi, ossia quelle sulle quali le aliquote

¹ La sovrastima MEF del gettito IMU si è rivelata particolarmente alta per la Toscana, tanto da essere stata segnalata anche dalla stampa e aver suscitato reazioni preoccupate degli enti locali, i quali hanno visto pericolosamente a rischio le proprie entrate. La differenza tra incasso e stime MEF produce effetti anche sui trasferimenti erariali ai comuni e quindi sulle entrate complessive degli enti, aspetto sul quale non interessa entrare con questa nota. La stima Irpet ha dato valori più vicini al gettito prima rata per 200 comuni sui 287 della regione.

sono significativamente maggiori. Dal grafico emerge la quantità di comuni per i quali si è rilevato un mancato gettito da immobile diverso dalla abitazione principale.

Grafico 1
DIFFERENZA TRA GETTITO STIMATO E GETTITO EFFETTIVO PRIMA RATA PER COMUNE DISTINTO PER IMU DA ABITAZIONE PRINCIPALE E DIVERSA DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

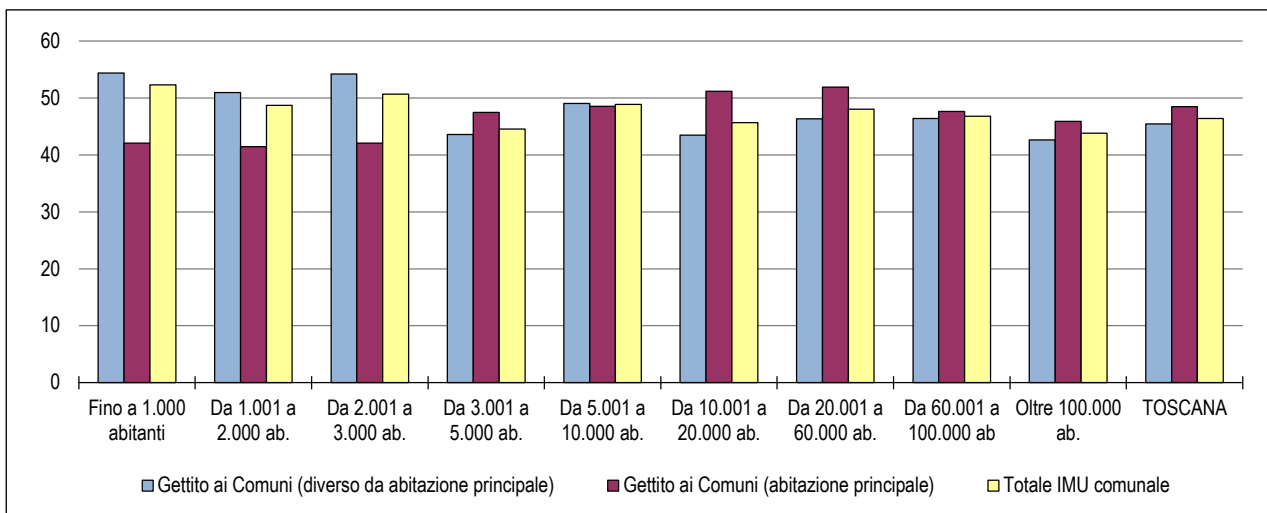


Il minore gettito penalizza soprattutto i grandi comuni.

In assoluto il “mancato gettito” è collegato alla dimensione dei comuni ed è maggiore al crescere della scala urbana. Nei grandi comuni tanto l’abitazione principale quanto la proprietà diversa dall’abitazione principale danno un gettito inferiore a quello atteso.

Al contrario nei piccoli comuni e anche in molto comuni turistici il gettito da abitazione diversa da quella principale è stato superiore alle attese, questo dato riflette anche il gettito da terreni che nelle stime era stato trascurato, ma certamente sono state dichiarate più seconde case del previsto. Nei comuni di classe demografica intermedia il gettito da abitazione principale ha superato le previsioni, costituendo un possibile indizio di elusione fiscale da parte dei contribuenti interessati.

Grafico 2
RAPPORTO % TRA GETTITO DA ACCONTO PRIMA RATA IMU E RELATIVO IMPORTO STIMATO PER CLASSE DEMOGRAFICA



In particolare, il mancato gettito è molto elevato nei capoluoghi turistici universitari: Firenze, Pisa e Siena. Prato, Pistoia e Lucca sono i capoluoghi con una percentuale di versamenti connessi all'abitazione principale ben superiore al previsto e un contemporaneo versamento da immobili diversi più contenuto.

Grafico 3
 RAPPORTO % TRA GETTITO DA ACCONTO PRIMA RATA IMU E RELATIVO IMPORTO STIMATO NEI COMUNI CAPOLUOGHI DI PROVINCIA

