

La fotografia scattata dall'Ocse nel rapporto sulla tassazione degli immobili residenziali

Catasto obsoleto, male comune

Per la gran parte dei paesi imposte su valori non aggiornati

Pagina a cura
di **MATTEO RIZZI**

Catasto non aggiornato, male comune. Non solo l'Italia, ma la maggior parte dei paesi Ocse impone tasse sui beni immobili in base a valori obsoleti che non corrispondono né ai valori di mercato né che prendono in considerazione gli sviluppi delle grandi città, dove i valori sono scoppiati negli ultimi 20 anni. Questo ha conseguenze non solo sul gettito fiscale, ma anche sull'efficienza ed equità delle imposte sugli immobili, disincentivando il cambio di casa per ragioni di risparmio fiscale e aumentando le disuguaglianze. È quanto riporta l'organizzazione parigina nel nuovo report "Tassazione delle abitazioni nei paesi Ocse" che fornisce una valutazione degli strumenti fiscali utilizzati dai governi sugli immobili residenziali.

I dati raccolti indicano che il gettito delle imposte sulle abitazioni non ha tenuto il passo con l'aumento dei prezzi delle case. La crescita sostenuta dei valori immobiliari negli ultimi decenni "avrebbe dovuto essere accompagnata da un analogo aumento del gettito delle imposte sulla proprietà", ma la struttura di queste imposte ha indebolito la relazione. Nel periodo 1995-2020 la crescita dei prezzi reali delle abitazioni è risultata di gran lunga superiore a quella del gettito delle imposte sulla proprietà. Le imposte sulla proprietà sono poco meno del 6% del gettito totale in Italia, in linea con la media Ocse (circa 5%), più della Germania (3%), ma meno della Francia (9%).

Il prelievo fiscale su valori immobiliari obsoleti crea distorsioni tra le abitazioni più vecchie che non sono state rivalutate per un certo periodo di tempo e quelle più recenti, così come tra le proprietà che sono state valutate nello stesso periodo ma che hanno registrato diversi gradi di crescita dei prezzi. I bassi oneri fiscali derivanti da valori obsoleti riducono quindi gli incentivi a utilizzare in modo efficiente l'attuale parco immobiliare, incentivando i proprietari a rima-

nere in case sottovalutate. Ad esempio, nelle grandi città in cui i prezzi delle case sono aumentati in modo significativo, non come gli oneri fiscali, le famiglie più anziane non sono incentivate a ridimensionare le proprie abitazioni in case più piccole e di minor valore, liberando spazio abitativo per le famiglie più giovani. Inoltre, l'imposizione fiscale su valori immobiliari obsoleti riduce l'equità orizzontale (in quanto le famiglie con proprietà di valore simile potrebbero non essere soggette a oneri fiscali simili) e verticale (in quanto le famiglie con abitazioni di maggior valore potrebbero non pagare più tasse). L'evidenza empirica rileva inoltre che le valutazioni immobiliari obsolete tendono a rendere regressive le imposte ricorrenti sulla proprietà. L'imposizione di tasse ricorrenti sugli immobili i cui valori non sono aggiornati regolarmente comporta anche che gli aumenti di valore degli immobili possono in alcuni casi non essere tassati, ad esempio se le plusvalenze sulle abitazioni sono esenti. Valori immobiliari non aggiornati compromettono anche la capacità delle imposte di limitare la volatilità e la crescita dei prezzi delle abitazioni; inoltre, rivalutazioni poco frequenti aumentano il rischio di improvvisi picchi di imposizione fiscale quando le proprietà vengono rivalutate. In alcuni casi, questi potenziali picchi possono aumentare le pressioni che i governi devono affrontare per rinviare temporaneamente o abbandonare definitivamente ulteriori rivalutazioni.

I dati. Sebbene le esperienze nei vari paesi Ocse siano diverse, la maggior parte dei governi non prevede disposizioni per rivalutazioni regolari. Pochi paesi rivalutano regolarmente i terreni e le proprietà, tra cui il Nuovo Galles del Sud in Australia (annualmente; i valori imponibili sono la media dei tre anni precedenti), la Lituania (annualmente; i valori imponibili sono validi per cinque anni), la Nuova Zelanda (ogni tre anni) e la Norvegia (annualmente per i comuni che utilizzano valori stimati ai fini dell'imposta patrimoniale; altrimenti ogni dieci

anni). D'altra parte, alcuni paesi si basano su valori immobiliari notevolmente obsoleti. Ad esempio, i valori immobiliari utilizzati a fini fiscali risalgono al 1973 in Austria, al 1975 in Belgio, al 1970 in Francia, al 1964 nell'ex Germania Ovest e al 1935 nell'ex Germania Est, al 1941 in Lussemburgo e al 1991 nel Regno Unito. Gli attuali valori catastali in Italia risalgono al biennio 1988-1989, con diversi tentativi di riforma senza successo.

Alcuni paesi indicizzano i valori all'inflazione o utilizzano un fattore correttivo. Sebbene l'indicizzazione sia semplice e possa contribuire a garantire la stabilità del gettito, nel lungo periodo porta a delle iniquità, in quanto non coglie le variazioni di crescita dei prezzi tra le diverse aree o proprietà. Pertanto, le rivalutazioni periodiche sono l'unico metodo a garantire che le imposte sugli immobili continuino a raccogliere entrate in modo efficiente ed equo.

Esistono diversi approcci alla rivalutazione degli immobili, ma la digitalizzazione sta riducendo i costi delle valutazioni periodiche. L'approccio di valutazione più comune è il metodo del confronto delle vendite (o degli affitti), che utilizza le vendite recenti e i dati specifici dell'immobile per confrontare l'immobile da valutare con immobili simili. La valutazione regolare dei valori immobiliari secondo questo metodo è costosa dal punto di vista amministrativo. Tuttavia, la digitalizzazione e l'uso di valutazioni di massa implementate da computer (che stimano i valori per un gruppo di proprietà utilizzando modelli matematici) possono ridurre i costi associati a frequenti rivalutazioni immobiliari, sebbene richiedano dati di alta qualità e una notevole capacità tecnica. Anche i dati provenienti dalle piattaforme digitali che pubblicizzano le proprietà in vendita possono migliorare la capacità dei governi di intraprendere con precisione valutazioni immobiliari regolari.

Oltre a essere tecnicamente impegnative, le rivalutazioni immobiliari possono essere molto impopolari. Per ovviare a questo problema, i paesi che si affi-

dano a valori obsoleti e che desiderano istituire un sistema di valutazioni periodiche possono prendere in considerazione l'inserimento di tale riforma in una revisione più completa dell'imposta sugli immobili, con misure volte a mitigare i potenziali aumenti delle imposte, come è stato fatto in Danimarca e in Irlanda.

Efficienza. Le imposte ricorrenti sui beni immobili sono considerate una delle forme di tassazione più efficienti dal punto di vista economico, indica l'Ocse. Le imposte ricorrenti sui beni immobili delle famiglie sono una fonte di gettito fiscale relativamente efficiente perché la base imponibile è altamente immobile, il che limita la possibilità di risposte comportamentali all'imposta. Inoltre, un'imposta ricorrente sulla proprietà residenziale può agire in qualche misura come una "tassa sui benefici", in quanto può essere vista come un pagamento (parziale) per i beni pubblici locali, e quindi essere meno distortiva di un'imposta pura. Le imposte ricorrenti sui beni immobili hanno effetto sui prezzi delle case nel corso del tempo, il che suggerisce che queste imposte possono contribuire a rallentare l'aumento dei prezzi delle case e a stabilizzare le fluttuazioni del mercato immobiliare e sono meno distorsive di altre imposte. Infine, le imposte ricorrenti sono difficili da evadere a causa della natura altamente visibile dei beni immobili e possono anche contribuire a un uso più efficiente della terra. Le imposte ricorrenti sui beni immobili sono quindi tra le imposte meno dannose per la crescita economica di lungo periodo.

I sistemi di tassazione immobiliare basati sul valore, in particolare quelli che si basano sui valori di mercato e non sui valori di affitto annuali, sono più efficienti ed equi di quelli basati sulla superficie, spiega l'organizzazione. I sistemi basati sul valore di mercato sono preferibili a quelli basati sulla superficie dell'immobile, che probabilmente è un'approssimazione inadeguata della ricchezza abitativa e della capacità contributiva dei contribuenti, poiché non tiene conto di altre caratte-

ristiche fisiche dell'immobile e della sua ubicazione, che sono determinanti per il suo valore.

In pratica, le imposte sulla proprietà basate sulla superficie sono rare nell'Ocse e di solito

non sono puramente basate su questa caratteristica, poiché spesso includono aggiustamen-

ti che tengono conto di altre qualità della proprietà, compresa l'ubicazione.

—© Riproduzione riservata—

Le tasse sulla casa nei 38 paesi Ocse

Acquisto	La maggior parte dei paesi applica imposte sulle transazioni al momento dell'acquisto (ad esempio di registro, ipotecaria e catastale)	<ul style="list-style-type: none"> • Imposte sulle transazioni (30 paesi Ocse) • Iva (sulla vendita di immobili di nuova costruzione)
Proprietà	Durante il periodo di proprietà, tutti i paesi Ocse applicano imposte ricorrenti sui beni immobili e sul reddito generato dalle proprietà in affitto. Gli sgravi sugli interessi ipotecari per la prima casa sono diffusi nella maggior parte dei paesi	<ul style="list-style-type: none"> • Imposte ricorrenti sui beni immobili (tutti i paesi Ocse) • Imposte sul reddito da affitto • Agevolazioni sugli interessi ipotecari (17 paesi Ocse) • Imposte patrimoniali su immobili (ad esempio Ivie italiana sugli immobili detenuti all'estero) • Imposte patrimoniali su ricchezza netta (Norvegia, Spagna, Svizzera)
Cessione	Molti paesi esentano le plusvalenze sulla vendita delle residenze principali, mentre le plusvalenze sulle proprietà secondarie (ad esempio case in affitto, case per le vacanze) sono generalmente tassate. Le imposte di successione o donazione sono applicate anche nel caso di trasferimento di beni immobili	<ul style="list-style-type: none"> • Imposte sulle plusvalenze (29 paesi prevedono l'esenzione sulla vendita della prima casa) • Imposte sulle successioni e sulle donazioni (circa la metà dei 24 paesi che prevedono imposte di successione indicano regimi di esenzione per la residenza principale)

Fonte: *Housing Taxation in Oecd Countries, Luglio 2022*

