

CONFRONTO EUROPEO

# In Italia il fisco più caro per i fabbricati

Il caso peggiore è quello dell'applicazione dell'imposta di registro I più incentivanti sono Germania e Uk

di Evelina Marchesini

◆ È un'Europa profondamente frammentata quella che emerge da un confronto sulla fiscalità immobiliare. Con differenze talmente pesanti in grado, da sole, di spostare l'ago della bilancia tra la convenienza o meno a mettere in piedi operazioni di sviluppo immobiliare. Ma anche con forti disparità di trattamento tra un cittadino, per esempio, italiano e uno tedesco.

Più che di una fotografia, per ricostruire il trattamento fiscale legato all'immobiliare serve un vero e proprio puzzle. Il Sole 24 Ore ha chiesto di approfondire la materia ad Aspesi (l'Associazione delle imprese di sviluppo immobiliare), la quale con l'apporto di un esperto di fiscalità immobiliare ha elaborato le tabelle riportate in questa pagina. La materia è ovviamente complessa, basti pensare che solo in Italia vi è una grossa differenziazione tra operazioni tra privati o con imprese, con l'applicazione o meno dell'Iva. E tra prima e seconda casa. In proposito va sottolineato che l'Italia, a differenza della maggior parte degli altri Paesi, si caratterizza per la predominanza di operazioni che riguardano l'acquisto della casa tra privati, che rappresentano l'86,6% del mercato della casa nel suo complesso (il dato è del Centro studi sull'economia immobiliare). Mercato della casa che, a sua volta, rappresenta il 75% dell'intero mercato

immobiliare italiano.

Prima di entrare nel merito dei risultati dell'elaborazione, va poi precisato che il criterio base di distinzione tra "atti soggetti a Iva" e "non soggetti a Iva" (si vedano le tabelle) è la natura del soggetto venditore: se società/impresa di costruzione o trasformazione, l'atto è ivato; se altra società o privato, l'atto non è ivato. Questo è un principio che, con piccole differenze («Che non è assolutamente possibile descrivere in dettaglio per cinque Paesi in una tabella riassuntiva», precisa Stefano Baruzzi, esperto di fiscalità immobiliare che ha materialmente eseguito l'elaborazione) è lo stesso in tutti i Paesi considerati: Francia, Germania, Regno Unito, Spagna, Italia.

Le differenze di trattamento fiscali sono particolarmente evidenti nel caso di un atto di compravendita riguardante un

**Oriana, a.d. di Aspesi: «Il sistema non funziona perché se non si fanno operazioni non si genera alcun gettito neanche per lo Stato»**

fabbricato intero. Si tratta di un'ipotesi importante, in quanto le indicazioni di tutti i principali Paesi europei vanno nella direzione di diminuire o cessare il consumo di nuovo suolo per riconvertire edifici prima adibiti ad altro uso o, perlomeno, ristrutturare e riqualificare building ormai datati. E la tassazione che ne deriva non è problema solo degli operatori che seguono lo sviluppo di tali operazioni, ma si riversa a cascata sul costo finale dei singoli appartamenti per i privati.

Cominciamo dunque dall'esempio di un edificio del valore ipotetico di due milioni di euro. Ebbene, il risultato finale dell'imposizione fiscale nel caso di cessioni non soggette a Iva è di un esborso di 101.800 euro in Francia; 90mila euro in

Germania; 101mila euro se residenziale o 81mila euro se non residenziale nel Regno Unito; 120mila euro in Spagna e ben 200mila euro in Italia. In sostanza, nel nostro Paese l'esborso verso il Fisco è all'incirca il doppio rispetto a Francia e Regno Unito, più del doppio in rapporto alla Germania e un po' meno del doppio in comparazione con la penisola iberica. A portare al calcolo finale, la semplice applicazione dei diversi trattamenti indicati nella tabella riportata in pagina. In particolare, il corrispondente dell'imposta di registro in Francia è il 5,09%, in Germania (dove si chiama Grunderwerbsteuer) varia dal 3,5% al 5,5%, nel Regno Unito (stamp duty land tax) va da zero al 15% per gli edifici residenziali e da zero al 4% per quelli non residenziali, in Spagna (Ipt) è il 6 per cento. E in Italia arriviamo al 10% tra imposte di registro, catastali e ipotecarie.

Ancora più complessa l'eventualità della cessione di un fabbricato (ipotizzato sempre di due milioni di euro) con aliquota Iva. In questo caso la situazione è molto più frammentata a livello europeo. Mentre in Francia l'imposizione fiscale finale sarebbe di 406mila euro, in Germania si scende a 90mila euro, per risalire a 420mila euro nel Regno Unito e ridiscendere a 200mila euro in Spagna (se residenziale) o 420mila se non residenziale. In Italia avremmo invece 200.500 euro nel caso di un edificio residenziale, 520mila euro se non residenziale. Insomma, forse più che un puzzle è un vero rompicapo. Con effetti di forte discriminazione tra un Paese e l'altro. «Una tale complessità e un accanirsi fiscale sull'immobiliare non portano da nessuna parte – spiega Federico Oriana, a.d. di Aspesi – perché se non si lavora non si produce gettito. Siamo sicuri, come anche parte del Governo ha dichiarato, che si dovrà intervenire in materia. E abbiamo già rincontrato il ministro Lupi per arrivare a una soluzione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Imposizione fiscale su atti di compravendita

### APPARTAMENTI SINGOLI

	CESSIONI NON SOGGETTE A IVA	CESSIONI SOGGETTE A IVA
Francia	• Registro: <b>4,80%</b>	• Tva: <b>19,60%</b>
Germania	• Grunderwerbsteuer: <b>3,5%</b> (a Berlino <b>4,5%</b> ) • Imposta di registrazione: da <b>0,8%</b> a <b>1,2%</b>	• Mehrwertsteuer (MwSt): esente • Grunderwerbsteuer: <b>3,5%</b> (a Berlino <b>4,5%</b> )
Regno Unito	• Stamp duty land tax (Sdlt): da <b>1%</b> a <b>15%</b> (la Sdlt ha una franchigia di 125.000 sterline per gli immobili abitativi. Le aliquote crescono al crescere del controvalore: 1% tra 125.000 e 250.000 sterline; 3% tra 250.000 e 500.000; 4% tra 500.000 e 1.000.000; 15% per abitazioni oltre 2 milioni)	• Per le abitazioni non si applica la Vat ma la Sdlt con gli stessi criteri delle cessioni non soggette a Iva
Spagna	• Itp: da <b>6%</b> a <b>7%</b> • Imposta di bollo: da <b>0,5%</b> a <b>1%</b>	• Iva: <b>7%</b> • Imposta di registro: da <b>0,5%</b> a <b>1%</b>
Italia	• Registro e ipocatastali: <b>10%</b> sul valore effettivo; oppure <b>1%</b> sul valore effettivo (più <b>336</b> euro di imposte ipocatastali) se venditrice è una società in esenzione da Iva e acquirente una società di compravendita immobiliare che si obbliga a rivendere entro tre anni; oppure <b>10%</b> sul valore catastale se acquirente è una persona fisica che non acquista la "prima casa"; oppure <b>3%</b> sul valore catastale (più <b>336</b> euro per imposte ipocatastali) se acquirente è una persona fisica che acquista la "prima casa"	• Iva: <b>10%</b> sul prezzo (più <b>504</b> euro di registro e ipocatastali); oppure <b>4%</b> sul prezzo con agevolazioni "prima casa" (più <b>504</b> euro di registro e ipocatastali); oppure <b>21%</b> sul prezzo se ricorrono i requisiti di lusso indicati nel Dm 2 agosto 1969

### FABBRICATI

	CESSIONI NON SOGGETTE A IVA	CESSIONI SOGGETTE A IVA
Francia	• Registro: <b>5,09%</b> sul valore effettivo	• Tva: <b>19,60%</b> • Social housing: <b>7%</b> • Tax fonciere: <b>0,715%</b>
Germania	• Grunderwerbsteuer: da <b>3,5%</b> a <b>5,5%</b> sul valore effettivo	• Mehrwertsteuer (MwSt): esente • Grunderwerbsteuer: da <b>3,5%</b> a <b>5,5%</b>
Regno Unito	• Stamp duty land tax (Sdlt): da <b>0</b> a <b>15%</b> del valore effettivo per immobili residenziali; da <b>0</b> a <b>4%</b> del valore effettivo per immobili non residenziali	• Per le abitazioni non su applica la Vat ma la Sdlt con gli stessi criteri delle cessioni non soggette a Iva
Spagna	• Itp: da <b>6%</b> sul valore effettivo	• Iva: <b>21%</b> ; <b>10%</b> per immobili a destinazione residenziale
Italia	• Imposte di registro, ipotecaria e catastale: <b>7% + 2% + 1%</b> sul valore effettivo	• Iva e imposte ipotecarie e catastali; <b>22% + 3% + 1%</b> (più euro <b>168</b> di registro) per fabbricati non residenziali; <b>10% + 504</b> euro (registro, ipotecaria, catastale fisse) per fabbricati a destinazione residenziale di nuova costruzione o ristrutturati/restaurati se ceduti da chi ha effettuato gli interventi; <b>10% + 3% + 1%</b> (più euro <b>168</b> di registro) per fabbricati a destinazione non residenziale ristrutturati/restaurati se ceduti da chi ha effettuato gli interventi; Iva <b>10%</b> (più euro <b>504</b> registro, ipotecarie e catastali fisse) per le porzioni residenziali oltre a Iva <b>10%</b> (+ <b>3%</b> ipotecaria + <b>1%</b> catastale + euro <b>168</b> di registro) per le porzioni di fabbricato non residenziali se oggetto di cessione sono fabbricati con i requisiti della legge "Tupini" (oltre 50% delle superfici f.t. a destinazione residenziale e non più del 25% a destinazione commerciale)

Fonte: Elaborazione di Aspesi e di Stefano Baruzzi, esperto di fiscalità immobiliare

## LE AGEVOLAZIONI

# Salvi i passaggi delle prime case

Il rompicapo fiscale continua anche se si sposta l'attenzione dalla compravendita di un intero fabbricato a quella di un appartamento singolo. Tipologia per la quale entreranno in vigore, dal 1° gennaio prossimo, le nuove regole sull'imposta di registro, tra cui il passaggio dal 3% al 2% dell'aliquota sulle transazioni prima casa (si veda, per i dettagli, anche pagina 28).

Nella comparazione internazionale, le agevolazioni prima casa italiane fanno la parte del leone. Ipotizziamo, come hanno fatto Aspesi e il fiscalista Stefano Baruzzi, che passi di mano un appartamento del valore di 200mila euro. In Francia l'assegno da staccare per il fisco è di 9.600 euro, quasi affiancato dai 9mila euro della Germania. Nel Regno

Unito invece la tassazione scende ad appena 2mila euro, mentre in Spagna sale a 14mila. E in Italia? Nel caso della prima casa si pagano 6.336 euro, che diventano però 20mila euro se non ci sono le condizioni per le agevolazioni prima casa. La questione è particolarmente intricata (si veda la tabella): le imposte di registro e ipocatastali sono pari al 10%, con tutta una serie di eccezioni. Se venditrice è una società in esenzione da Iva e acquirente una società di compravendita immobiliare che si obbliga a rivendere dopo tre anni, l'aliquota è dell'1% sul valore effettivo, più 336 euro di imposte ipocatastali. Se invece l'acquirente è una persona fisica e non acquista una prima casa, l'aliquota è del 10% sul valore catastale. Se acquirente è una persona fisica

che acquista la prima casa, l'aliquota è del 3% sul valore catastale, più 336 euro per imposte ipocatastali. Nell'ipotesi di cessioni soggette a Iva entrano in campo le aggravanti delle abitazioni di lusso. In Italia la tassazione finale per un appartamento del valore di 200mila euro è di 20.500 euro, che salgono però a 44.500 se l'abitazione è di lusso e scendono invece a 8.500 euro con le agevolazioni prima casa.

«Una situazione – spiega Stefano Baruzzi – che evidenzia il forte vantaggio di Regno Unito e Francia, una forte disparità di trattamento all'interno dell'Europa e, soprattutto, un'eccessiva complessità della materia fiscale immobiliare in Italia». – **Ev.M.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA