

L'ANALISI DI ELEXIA

# Catasto, la riforma stanga il ceto medio

*Il 94% dei proprietari ha un reddito annuo non superiore a 55mila euro*

## PRELIEVO MONSTRE

Le tasse sugli immobili drenano 40 miliardi di euro dalle tasche dei cittadini

Gian Maria De Francesco

■ La riforma degli estimi catastali rischia non solo di rappresentare un'ulteriore stangata sulla casa, complessivamente tassata per 40 miliardi in Italia, ma di impoverire ulteriormente il ceto medio e medio-basso. È quanto emerge da un'analisi dello studio legale Elexia sul patrimonio immobiliare dei nostri connazionali. In particolare, fra i 25,8 milioni di italiani che vivono in una casa di proprietà, infatti, ben il 68% ha un reddito sotto i 26mila euro lordi annui, mentre circa l'80% ha contratto un mutuo per acquistarla. Un altro particolare di cui tener conto è che circa un quinto dei proprietari di case ha redditi inferiori a 10mila euro lordi annui.

Complessivamente il 94% ha introiti annuali fino a 55mila euro, ossia si trova nel range dell'aliquota Irpef del 38% che il centrodestra sta cercando di far abbassare. Il 42% circa dei proprietari di abitazioni ha come fonte principale un reddito da lavoro dipendente, in media 28.400 euro lordi, mentre il 40,4% ha una pensione (in media circa 20.480 euro). I lavoratori autonomi sono l'11%, con un reddito medio di 29.800 euro.

Ne consegue che la riforma degli estimi potrebbe incidere pesantemente sul reddito disponibile di queste categorie. Basta guardare al volume *Gli immobili in Italia 2019* curato dal ministero

dell'Economia e dall'Agenzia delle Entrate. Su 57,1 milioni di immobili di proprietà di persone fisiche, ben 19,5 milioni sono registrati come prima abitazione. Si ipotizza, però, che circa 2 milioni di contribuenti siano residenti in altri immobili (l'escamotage della coppia in cui un coniuge risiede nella casa al mare per non versare l'Imu; ndr). Poiché oltre 35,5 milioni di immobili non possono essere esclusivamente fonte di reddito da locazione, si evince che milioni di italiani sarebbero penalizzati da un aggravio dell'Imu sulla casa di proprietà nella quale non risiedono perché magari ereditata dagli anziani genitori. Senza contare che la revisione degli estimi rischia di far pagare anche l'Imu sulla prima casa se venisse riclassata come immobile di pregio nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Inoltre, osserva Elexia, le rendite catastali restano inferiori al valore di mercato ma negli anni la forbice si è ridotta perché il costo delle abitazioni in Italia è diminuito, a differenza di quanto accaduto nel resto del continente.

«Il valore complessivo delle abitazioni principali è stimato in circa 5.650 miliardi di euro, pari al 3,6% del Pil», ha sottolineato Andrea Migliore, avvocato partner di Elexia, ribadendo che si tratta di «un patrimonio rilevante al quale gli italiani dedicano risorse e attenzione e che va salvaguardato e sviluppato». Non ci sono solo i 21-22 miliardi di Imu a gravare sulla proprietà immobiliare ma, ricorda Elexia, anche l'Irpef, la cedolare secca sugli affitti e le imposte sugli acquisti (registro, ipotecarie e catastali).



**IL CUSTODE DEI CONTI**  
Il ministro dell'Economia, Daniele Franco

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 6901



Superficie 20 %