

Tasse sulla casa Acconto Imu, con aliquote al top decisivo il catasto

Appuntamento il 16 giugno. Nei 30 centri maggiori la rendita sposta il prelievo in media del 63% e non sempre rispecchia i valori reali

Aquaro e Dell'Oste — pag. 2

Imu verso l'acconto, con le aliquote ferme il catasto detta i rincari

L'analisi dei dati. Le seconde case iscritte come A/2 pagano in media il 63% in più delle A/3. Bologna, Milano e Roma in testa alle rendite delle abitazioni

A cura di

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Tra meno di un mese si paga l'acconto Imu 2025: con tanti Comuni ormai fermi sull'aliquota massima per tutti gli immobili, a decidere chi versa di più sarà soprattutto la rendita catastale. Nelle 30 città principali – capoluoghi di regione e grandi centri – avere una seconda casa iscritta in categoria A/2 (abitazioni civili) anziché in A/3 (abitazioni economiche) significa versare in media il 63% in più.

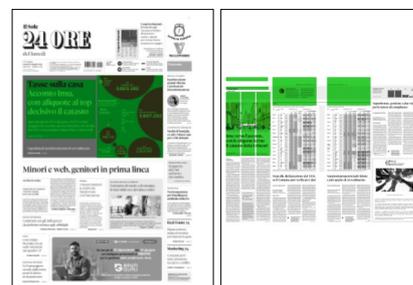
Il Sole 24 Ore del Lunedì ha calcolato l'imposta dovuta a partire dalle delibere municipali 2024 – quelle da usare per l'acconto del prossimo 16 giugno – applicate alla rendita catastale media per le categorie più diffuse. Nei capoluoghi di provincia, gli appartamenti accata-

stati come A/2 sono il 40% del totale, mentre quelli in A/3 rappresentano un altro 40 per cento. Secondo le regole generali, i primi dovrebbero avere caratteristiche di maggior qualità, e proprio per questo hanno rendite più alte e pagano un'Imu più cara. Di fatto, però, spesso l'inquadramento catastale non riflette le caratteristiche attuali dei fabbricati. Anzi, può capitare facilmente di trovare edifici adiacenti, in condizioni analoghe e con valori di mercato simili, ma iscritti in categorie differenti.

Certo, se gli immobili sono stati ristrutturati di recente, il proprietario potrebbe aver dovuto aggiornare la rendita catastale. Ma a parte i casi di mancato adeguamento – su cui si sta muovendo l'agenzia delle Entrate (si veda l'articolo alla pagina seguente) – gli interventi di riqualificazione non hanno ancora modificato i grandi numeri del catasto. Ad esempio, a Milano, passare dalla "abitazione media" iscritta in categoria A/3 a

quella in A/2 significa raddoppiare l'Imu: per una casa sfitta tassata con l'aliquota dell'11,4 per mille il conto sale da 1.221 a 2.628 euro annui (l'acconto di giugno è il 50% di questa cifra). A Napoli si salta da 898 a 1.641 euro. In altre città, come Firenze, il divario è più contenuto e si passa da 1.270 a 1.598 euro.

Oltre all'ampiezza della forbice, conta anche la diffusione delle due categorie. Mentre a livello complessivo sono alla pari (40% ciascuna, come



detto), nelle singole città le cose possono cambiare: a Bologna, ad esempio, le case iscritte in A/2 sono sette volte meno numerose di quelle in A/3, pur essendo la rendita media più alta tra i capoluoghi (1.487,90 euro, che per un alloggio sfitto si traducono in un'Imu annua di 2.650 euro).

A far risaltare il peso del diverso inquadramento catastale è anche il fatto che le aliquote Imu sono poco differenziate in base all'utilizzo dell'immobile. Tolti i 19,9 milioni di abitazioni principali (sempre esenti, con l'eccezione di quelle in categoria A/1, A/8 e A/9, che però sono meno dell'1%), in molti Comuni le altre case condividono lo stesso trattamento. Così, in 25 delle 30 città esaminate, gli appartamenti affittati a canone libero sono tassati come quelli a disposizione. Fanno eccezione Aosta, Cagliari, Milano, Modena e Ravenna, anche se lo sconto non è mai superiore all'1 per mille. Perciò un alloggio locato con un contratto «4+4» a Cagliari vede ridursi l'Imu annua da 1.864 a 1.688 euro (se in A/2) o da 799 a 724 euro (se in A/3); con un possibile sconto aggiuntivo dell'1 per mille se ci sono fonti rinnovabili. Riduzioni delle aliquote più consistenti e più diffuse - 20 Comuni sui 30 esaminati - sono previste per gli affitti a canone concordato. Lo sgravio maggiore è quello di Bari (4 per mille anziché 10,6), ma anche Cagliari, Milano, Torino e Verona applicano aliquote di almeno 4 punti inferiori rispetto a quelle per lo sfitto.

Peraltro, anche dove il Comune non ha deliberato aliquote ridotte, gli

affitti concordati hanno diritto allo sconto "nazionale" del 25 per cento. E proprio su questo punto, dal 2026, potrebbe incidere il decreto delegato sui tributi locali, anche se il condizionale è d'obbligo: il testo ribadisce che i Comuni non potranno chiedere la dichiarazione Imu per agevolazioni statali legate a dati già conoscibili, mentre resta in bilico la richiesta di comunicazioni per ottenere aliquote ridotte (si vedano gli articoli a destra).

Tornando alla variabile catastale, c'è una terza categoria abbastanza diffusa in città, che comporta un prelievo Imu ancora più basso: la A/4 (abitazioni di tipo popolare). Sotto questa etichetta ci sono - o ci dovrebbero essere - case di vecchia edificazione, spesso in centro, con caratteristiche costruttive più semplici e modeste, mediamente di due vani catastali più piccole rispetto alle A/2. Il loro numero diminuisce di anno in anno, di pari passo con i lavori di riqualificazione, ma nei capoluoghi di provincia rappresentano ancora il 13,8% di tutte le unità abitative. E consentono a chi le possiede di versare un'Imu annua che può arrivare fino a un quarto di quella dovuta per le A/2 di rendita media. Naturalmente, si tratta quasi sempre di alloggi che "meritano" un minor prelievo fiscale. Ma non si può escludere che alcuni di essi siano stati ristrutturati o messi a reddito senza aggiornare il catasto. O che, comunque, abbiano caratteristiche non troppo diverse da un vicino alloggio iscritto in A/3.

Al di là delle singole situazioni e delle condizioni oggettive dei diversi immo-

bili, resta un dato evidente: la modulazione delle aliquote decise dei Comuni in genere sposta il prelievo nell'ordine delle centinaia di euro (e a parte casi isolati lo sconto per gli affitti concordati non supera il 25-30% dell'Imu annua); invece la variabilità delle rendite catastali - che a volte si rivela davvero una lotteria - muove l'imposta anche di 1.000 o 1.500 euro su base annua (arrivando ad abbatterla fino al 70-80%).

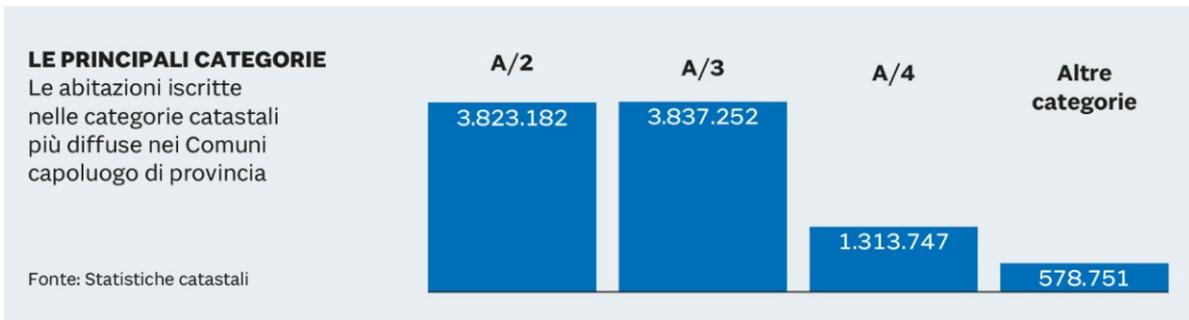
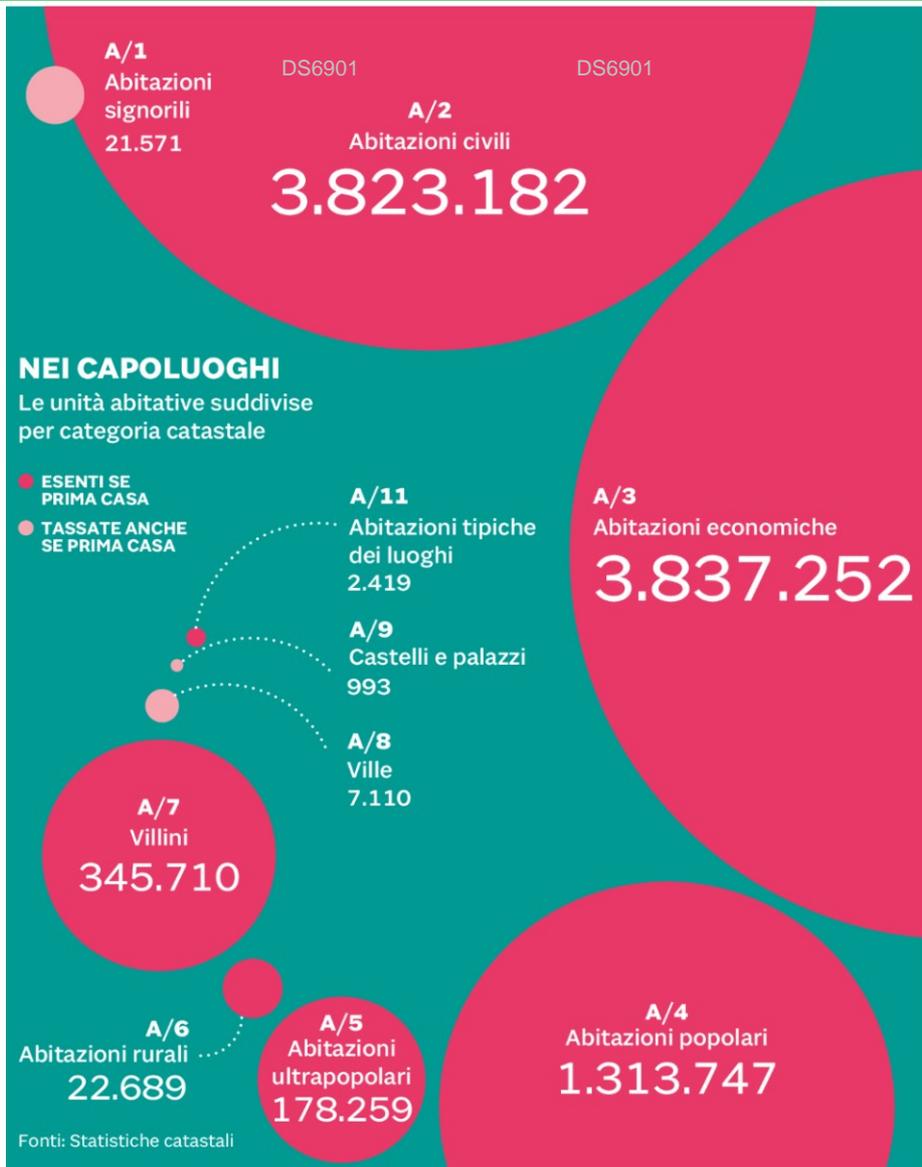
© RIPRODUZIONE RISERVATA

VILLE E APPARTAMENTI

Unità di pregio per il 44% nei capoluoghi

Nel tentativo di inseguire una qualche forma di equità, l'Imu colpisce le prime case "di pregio", cioè quelle iscritte nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli). Peccato che si tratti di appena lo 0,2% di tutte le case censite in catasto, spesso con criteri anacronistici e penalizzanti per chi le possiede. Le statistiche rilevano che il 44% di queste unità si trova nei capoluoghi di provincia; un dato più alto della media (26%), che dimostra la loro concentrazione nei grandi centri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I numeri

L'Imu annua nelle principali città per una casa con rendita catastale media in categoria A/2, A/3 e A/4.
L'imposta è calcolata con le aliquote 2024, da usare per l'acconto del 16 giugno

CITTÀ	CAT. CATASTALE	RENDITA	ALIQUOTA IMU - PER MILLE					IMPOSTA ANNUA - EURO			
			-	8	9	10	11	+	0	500	1.000
		0 1.500	CASA SFITTA	CANONE LIBERO	CANONE CONCORD.	CASA SFITTA	CANONE LIBERO	CANONE CONCORD. ⁵			
Ancona	A/2	691,97	10,6	10,6	6,9	1.232	1.232	602			
	A/3	438,93	10,6	10,6	6,9	782	782	382			
	A/4	222,49	10,6	10,6	6,9	396	396	193			
Aosta	A/2	859,62	10,6	9,6	9,6	1.531	1.386	1.040			
	A/3	447,09	10,6	9,6	9,6	796	721	541			
	A/4	254,92	10,6	9,6	9,6	454	411	308			
Bari	A/2	1.165,89	10,6	10,6	4,0	2.076	2.076	588			
	A/3	740,40	10,6	10,6	4,0	1.318	1.318	373			
	A/4	260,31	10,6	10,6	4,0	464	464	131			
Bologna	A/2	1.487,90	10,6	10,6	7,6	2.650	2.650	1.425			
	A/3	804,66	10,6	10,6	7,6	1.433	1.433	771			
	A/4	379,25	10,6	10,6	7,6	675	675	363			
Brescia	A/2	672,60	11,4	11,4	8,8	1.288	1.288	746			
	A/3	364,09	11,4	11,4	8,8	697	697	404			
	A/4	233,81	11,4	11,4	8,8	448	448	259			
Cagliari*	A/2	1.046,86	10,6	9,6 ⁴	6,6 ⁴	1.864	1.688	871			
	A/3	448,65	10,6	9,6 ⁴	6,6 ⁴	799	724	373			
	A/4	307,55	10,6	9,6 ⁴	6,6 ⁴	548	496	256			
Campobasso	A/2	668,66	10,6	10,6	10,6	1.191	1.191	893			
	A/3	470,60	10,6	10,6	10,6	838	838	629			
	A/4	255,81	10,6	10,6	10,6	456	456	342			
Catania	A/2	795,32	10,6	10,6	10,6	1.416	1.416	1.062			
	A/3	452,31	10,6	10,6	10,6	805	805	604			
	A/4	148,40	10,6	10,6	10,6	264	264	198			
Catanzaro	A/2	442,01	10,6	10,6	10,6	787	787	590			
	A/3	285,87	10,6	10,6	10,6	509	509	382			
	A/4	168,83	10,6	10,6	10,6	301	301	225			
Firenze	A/2	897,38	10,6	10,6	7,6 ¹	1.598	1.598	859			
	A/3	713,15	10,6	10,6	7,6 ¹	1.270	1.270	683			
	A/4	522,46	10,6	10,6	7,6 ¹	930	930	500			
Genova	A/2	1.329,47	10,6	10,6	7,8	2.368	2.368	1.307			
	A/3	684,49	10,6	10,6	7,8	1.219	1.219	673			
	A/4	371,96	10,6	10,6	7,8	662	662	366			
L'Aquila	A/2	557,48	10,1	10,1	10,1	946	946	709			
	A/3	366,72	10,1	10,1	10,1	622	622	467			
	A/4	234,95	10,1	10,1	10,1	399	399	299			
Messina	A/2	374,61	10,6	10,6	10,6	667	667	500			
	A/3	425,46	10,6	10,6	10,6	758	758	568			
	A/4	133,92	10,6	10,6	10,6	238	238	179			
Milano	A/2	1.372,08	11,4	10,4	7,3	2.628	2.397	1.262			
	A/3	637,54	11,4	10,4	7,3	1.221	1.114	586			
	A/4	371,41	11,4	10,4	7,3	711	649	342			
Modena	A/2	686,47	11,4	11,0	7,6	1.315	1.269	657			
	A/3	370,29	11,4	11,0	7,6	709	684	355			
	A/4	178,84	11,4	11,0	7,6	343	331	171			

(*) Riduzione 1 per mille se c'è un impianto domestico a fonte rinnovabile. (1) 6,2 con una riduzione di almeno il 10% del canone rispetto ai massimi dell'intesa locale. (2) 7,6 con una riduzione del 15% del canone rispetto ai massimi dell'intesa. (3) 6 per mille con una riduzione del 15% del canone

Sono stati considerati i capoluoghi di regione e le città più popolose, escluse Bolzano, Trento e Trieste che applicano tributi differenti (Imis e Ili)

CITTÀ	CAT. CATASTALE	RENDITA	ALIQUOTA IMU - PER MILLE			IMPOSTA ANNUA - EURO								
			DS6901			DS6901								
			-	8	9	10	11	+	0	500	1.000	1.500	2.000	+
		0	1.500	CASA SFITTA	CANONE LIBERO	CANONE CONCORD.	CASA SFITTA	CANONE LIBERO	CANONE CONCORD. ⁵					
Napoli	A/2	921,65	10,6	10,6	10,6	1.641	1.641	1.231						
	A/3	504,13	10,6	10,6	10,6	898	898	673						
	A/4	245,20	10,6	10,6	10,6	437	437	327						
Padova	A/2	1.061,44	10,6	10,6	8,2 ²	1.890	1.890	1.097						
	A/3	665,99	10,6	10,6	8,2 ²	1.186	1.186	688						
	A/4	386,54	10,6	10,6	8,2 ²	688	688	399						
Palermo	A/2	521,22	10,6	10,6	10,6	928	928	696						
	A/3	309,28	10,6	10,6	10,6	551	551	413						
	A/4	136,04	10,6	10,6	10,6	242	242	182						
Parma	A/2	639,47	10,6	10,6	8 ³	1.139	1.139	645						
	A/3	399,32	10,6	10,6	8 ³	711	711	403						
	A/4	243,63	10,6	10,6	8 ³	434	434	246						
Perugia	A/2	553,42	10,6	10,6	10,6	986	986	739						
	A/3	394,66	10,6	10,6	10,6	703	703	527						
	A/4	278,15	10,6	10,6	10,6	495	495	371						
Potenza	A/2	549,84	11,4	11,4	11,4	1.053	1.053	790						
	A/3	362,59	11,4	11,4	11,4	694	694	521						
	A/4	191,47	11,4	11,4	11,4	367	367	275						
Prato	A/2	709,46	10,6	10,6	10,6	1.263	1.263	948						
	A/3	573,43	10,6	10,6	10,6	1.021	1.021	766						
	A/4	323,03	10,6	10,6	10,6	575	575	431						
Ravenna	A/2	620,22	10,6	10,2	9,6	1.104	1.063	750						
	A/3	459,46	10,6	10,2	9,6	818	787	556						
	A/4	363,10	10,6	10,2	9,6	647	622	439						
Reggio	A/2	656,76	10,6	10,6	8,6	1.170	1.170	712						
Calabria	A/3	393,39	10,6	10,6	8,6	701	701	426						
	A/4	230,23	10,6	10,6	8,6	410	410	249						
Reggio	A/2	555,84	10,6	10,6	7,6	990	990	532						
Emilia	A/3	347,19	10,6	10,6	7,6	618	618	332						
	A/4	189,42	10,6	10,6	7,6	337	337	181						
Roma	A/2	1.194,05	11,4	11,4	11,4	2.287	2.287	1.715						
	A/3	877,73	11,4	11,4	11,4	1.681	1.681	1.261						
	A/4	553,08	11,4	11,4	11,4	1.059	1.059	794						
Taranto	A/2	873,31	10,6	10,6	9,2	1.555	1.555	1.012						
	A/3	576,79	10,6	10,6	9,2	1.027	1.027	669						
	A/4	337,02	10,6	10,6	9,2	600	600	391						
Torino	A/2	1.279,91	10,6	10,6	5,75 ⁴	2.279	2.279	927						
	A/3	665,74	10,6	10,6	5,75 ⁴	1.186	1.186	482						
	A/4	280,88	10,6	10,6	5,75 ⁴	500	500	203						
Venezia	A/2	1.015,69	11,0	11,0	7,6	1.877	1.877	973						
	A/3	615,55	11,0	11,0	7,6	1.138	1.138	589						
	A/4	398,55	11,0	11,0	7,6	737	737	382						
Verona	A/2	882,48	11,4	11,4	6,6 ⁴	1.690	1.690	734						
	A/3	533,93	11,4	11,4	6,6 ⁴	1.023	1.023	444						
	A/4	367,67	11,4	11,4	6,6 ⁴	704	704	306						

rispetto ai massimi dell'intesa purché abitazione principale. (4) Purché l'inquilino usi la casa come abitazione principale o vi sia residente.
(5) Incluso lo sconto statale del 25%. Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore del Lunedì su Statistiche catastali e delibere comunali



A Bologna. In città la rendita catastale media delle case iscritte in categoria A/2 è 1.487,90 euro, la più alta tra i capoluoghi. Le abitazioni in A/2, però, sono tutto sommato rare: ce n'è una ogni sette case iscritte in A/3 (rendita media di 804,66 euro)