

L'istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU)

Audizione presso la Commissione Finanze della Camera dei Deputati

Proposta di Legge AC .1429

24.7.2019

Alessandro Petretto

Professore emerito Università di Firenze

1. La proposta di legge AC.1429 (nuova IMU)

La proposta di legge in oggetto ha come obiettivi specifici:

- La **semplificazione del quadro della tassazione immobiliare locale** con l'accorpamento IMU/TASI, di fatto già perseguito dagli interventi in materia, susseguiti dal 2011. In particolare:
 - IMU: DL 201/2011, Dlgs 23/2011, L. 147/2013 (Legge di stabilità 2014, che esenta l'abitazione principale)
 - TASI: L 147/2013 (norma che istituisce la IUC), L 298/2016 (Legge di stabilità 2016, che esenta l'abitazione principale)
- Il **riordino** della legislazione vigente, assumendone la sostanza degli interventi intercorsi. Emblematico è al riguardo l'art. 12, comma 2 laddove si specifica di "eliminare tutti i riferimenti alla Tasi nella disciplina della IUC". Quest'ultima sembra permanere in vita in modo abbastanza contraddittorio (vedi *infra*).

La limitata prospettiva della proposta di legge non affronta, come argenteremo, alcuni problemi fondamentali dell'autonomia tributaria degli EELL, forse in tal senso rappresentando un'occasione perduta. Sulla materia occorrerebbe intervenire con ben altro respiro e visione strategica. Si può certamente dire che la proposta in commento razionalizzi e istituzionalizzi una situazione venutasi a creare con il susseguirsi di una legislazione priva di un quadro generale di coerente federalismo fiscale. Tale situazione era però forse più opportuno, invece di assumerla come un dato acquisito, riformarla con maggiore decisione.

2. La tassazione immobiliare: effetti economici

La tassazione sulla proprietà immobiliare risulta la forma di prelievo meno distorsiva e meno recessiva nel quadro dei sistemi tributari dei paesi industrializzati. Tuttavia, il rendimento del capitale investito nelle proprietà immobiliari gode, nei principali Paesi OCSE, di un trattamento

privilegiato rispetto al rendimento del capitale nelle altre forme di investimento. Il costo d'uso del capitale immobiliare risulta, pertanto, inferiore e il rendimento lordo sull'investimento in abitazioni è, in equilibrio, inferiore a quello di altre forme d'investimento, cosicché il prezzo delle abitazioni tende ad essere superiore a quello di altre forme di attività.

Alla tassazione sul rendimento del capitale molti paesi hanno preferito forme di imposizione sul patrimonio immobiliare, introducendo **property taxes** a livello locale.

La relazione tra le varie forme di tassazione e crescita è stata investigata dalle analisi econometriche della Commissione europea, attraverso modelli DSGE. I risultati ottenuti confermano che, anche in un contesto di consolidamento fiscale, riforme che prevedono incrementi delle imposte sulla proprietà immobiliare non generano effetti negativi sull'output.

Sulla base di queste analisi, la Commissione europea rivolge, almeno dal 2012, all'Italia, insieme ad altri Paesi membri, delle raccomandazioni che riguardano due aspetti:

- un **aumento della tassazione** ricorrente sulla proprietà immobiliare, per 7 Paesi su 10, Repubblica Ceca, Italia, Lettonia, Lituania, Austria, Svezia e Regno Unito, per consentire
- una **riduzione della tassazione sui fattori** produttivi, in particolare del cuneo fiscale;
- una revisione della base imponibile delle imposte immobiliari, in modo da **allineare i valori catastali ai valori di mercato**, per 3 Paesi, Germania, Italia, Slovacchia

Vale la pena ricordare, che da punto di vista economico, il valore oggetto della tassazione dovrebbe avvicinare il *costo di opportunità del detenere un immobile*, rispetto alla sua cessione.

3. Qualche confronto internazionale

Il prelievo sul patrimonio immobiliare nei Paesi europei è caratterizzato da un'elevata variabilità. Il *range* di variazione tra il prelievo più basso (Estonia, 0,3% del PIL) e il prelievo più alto (Regno Unito, 4,2% del PIL) è pari a 3,9 punti percentuali di PIL. In Italia, il prelievo sul patrimonio si colloca al 2,6% del PIL.

Tra i Paesi industrializzati, gli Usa, il Giappone, il Belgio, la Francia, il Regno Unito, la Corea del Sud, il Lussemburgo e il Canada mostrano, nel 2012, un rapporto tra prelievo sul patrimonio e prodotto interno lordo superiore a quello italiano. Per contro, i Paesi dell'est europeo, la Germania e l'Austria si collocano su valori inferiori all'1%.

Nel complesso, in Italia, la quota più significativa del prelievo immobiliare è costituita dalle **imposte ricorrenti sul patrimonio** che rappresentano l'1,5% del PIL; fanno registrare valori superiori l'Islanda (1,7%), il Giappone (2,1%), la Francia (2,6%), gli Stati Uniti (2,8%), il Canada (2,9%) ed il Regno Unito (3,4%).

In Italia, l'**incidenza** delle imposte immobiliari sul totale delle entrate tributarie è relativamente bassa, collocandosi, intorno al 3,4%. La stessa incidenza si rileva in Spagna (3,1%), mentre Francia (5,7%) e Regno Unito (11,8%) sono caratterizzati da una maggiore incidenza del prelievo.

La successiva Tabella 1 fornisce l'andamento dei gettiti delle imposte direttamente o indirettamente collegate al valore degli immobili in Italia.

TABELLA 1

Il prelievo sugli immobili in Italia 2012-2016 (miliardi di euro)					
TIPO	2012	2013	2014	2015	2016
Imposte di natura reddituale (1)	7,79	8,74	8,19	8,17	8,21
IRPEF*	5,92	6,55	5,78	5,50	5,56
IRES	0,64	0,69	0,65	2,07	2,07
Ced. sec. loc.					
Imposte di natura patrimoniale (2)	24,4	20,2	24,8	24,9	19,9
IMU di cui	24,4	20,2	20,1	20,1	18,8
-abit. Princ.	4,1	0,46	0,10	0,10	0,10
-altri fabbricati	20,3	19,77	20,00	20,00	18,70
TASI di cui			4,70	4,80	1,1
-ab.princ.			3,50	3,60	0
-altri fabbricati			1,20	1,20	1,10
Imposte indirette su trasferimenti e locazioni (3) (IVA, bolli, ipot., succ., ecc.)	10,84	9,65	9,6	10,15	10,7
Totale (1)+(2)+(3)	43,2	38,59	42,59	43,22	38,81

4. La natura del prelievo che grava sugli immobili a livello locale in Italia

Non si è trovato nel nostro sistema fiscale un equilibrio tra la natura di

- a. **prelievo patrimoniale**, giustificato dal principio della *capacità contributiva* e di
- b. prelievo che colleghi l'onere dell'imposta ad una valutazione di quanto i contribuenti ricevono di beni e servizi pubblici (non solo *divisibili* ma anche sia *indivisibili*) offerti dai comuni e ne costituisca il **corrispettivo**, giustificato dal principio del *beneficio* (espressamente richiamato dalla LD n. 42/2009, art. 11).

In ogni caso il tributo possiede sempre le caratteristiche di un'imposta sul capitale, influenzando prezzi e allocazione degli investimenti.

La convivenza di queste due finalità diverse in un solo prelievo è molto difficile.

I **soggetti passivi** cambiano: (i) il *proprietario* nel caso di prelievo patrimoniale; (ii) l'*utilizzatore*, nel caso del corrispettivo ai servizi, che può anche non essere proprietario. Cambiano basi imponibili, aliquote, sistemi agevolativi, modalità di dichiarazione, accertamento e versamento.

La tipologia stessa di tributo muta: l'*imposta*, nel caso dell'Imu, la *tassa*, nel caso della Tasi, e la *tariffa* nel caso della Tari.

5. Il peso dell'imposizione immobiliare locale originaria (prima dell'esenzione dell'abitazione principale – 2014)

Il dato è di rilievo in quanto fornisce il punto di partenza di una evoluzione non sempre giustificata sotto il profilo della razionalità economica, che ha condotto alla situazione su cui interviene la proposta in oggetto.

L'importo dell'**IMU** ammontava nel 2014 a circa 20 miliardi di euro, mentre il gettito **TASI** complessivo era pari a 4,6 miliardi.

Per quanto riguarda l'**IMU**, la maggior parte del gettito (11,6 miliardi di euro) deriva da contribuenti che hanno effettuato versamenti per importi superiori a 1.800 euro; mentre per ciò che riguarda la **TASI**, la fascia di importo di versamento che ha prodotto maggior gettito risulta essere quella compresa tra 100 e 200 euro. Questa differenziazione deriva dalla tassazione dell'affittuario, oltre che del proprietario, con la **TASI**.

La successiva Tabella 2 distingue le entrate dell'**IMU** a seconda delle tipologie di fabbricato.

	2012	2013	2014
Abitazione principale	4.034.803.230	478.104.316	91.245.718
Altri fabbricati	18.023.129.407	18.602.842.556	17.678.086.908
Aree fabbricabili	1.063.002.796	1.070.681.717	939.062.410
Fabbricati rurali	64.192.598	4.752.136	3.193.830
Terreni	630.419.335	247.941.870	553.749.793
Sanzioni e Interessi	6.907.776	5.804.013	607.679
Totale	23.822.455.142	20.410.126.608	19.265.946.338

Ammontare espresso in euro

Categorie	Importo medio versato IMU 2012	Importo medio proiezione su base annua IMU/TASI 2014
Abitazione principale	226,80	204,20
Altri immobili	748,31	886,01
Totale	638,16	676,78

Ammontare espresso in euro

Questa combinazione originaria IMU/TASI presentava una logica e una serie di giustificazioni nel tentativo di combinare la complessa natura della tassazione immobiliare locale, in precedenza evidenziata. Dal **2016** i due tributi vengono ad essere sovrapposti, quasi senza distinzione con un gettito complessivo di 20 mld (18,8 + 1,1): di fatto l'accorpamento IMU/TASI ha avuto luogo a partire dal 2016.

6. Tax gap del'IMU e criticità finanziaria dei comuni

La tassazione immobiliare è, per varie ragioni, soggetta a forme fisiologiche di **bassa propensione all'adempimento dei contribuenti**. Ad esempio, la mancata percezione, da parte dei contribuenti non residenti delle quote di proprietà degli immobili diversi dall'abitazione principale, genera forme di inadempimento fiscale non necessariamente identificabili con l'evasione.

La dinamica della *tax non compliance* è cresciuta particolarmente negli anni 2012 e 2013, soprattutto negli immobili adibiti ad uso produttivo, particolarmente colpiti dalla crisi economica, che rappresenta una conseguenza diretta della perdita di liquidità dei contribuenti durante la recessione. Ha preso a rallentare con il mutamento del ciclo. L'indicatore *Tax gap* è ottenuto come percentuale del differenziale tra *gettito teorico* (valutato sui dati dell'archivio catastale ad aliquota base, G_t) e *gettito standard* (valutato su basi standardizzate e aliquota standard, G_s) dell'IMU:

$$I_{TG} = \frac{G_t - G_s}{G_t} 100$$

Il **Tax gap**, essendo definito sulla base del *gettito teorico* calcolato ad aliquota standard; *rappresenta, presumibilmente, una sottostima dell'evasione*. Questa infatti, dovrebbe, invece, tener conto delle aliquote (esenzioni, agevolazioni) deliberate dai Comuni in luogo dell'aliquota standard e dell'esenzione base. D'altra parte il gettito misurato con le aliquote effettive riflette le diverse politiche fiscali locali più che la predisposizione all'adempimento fiscale dei cittadini.

I dati più recenti sono riassumibili nella successiva Tabella 3.

Tab. 3. Tax Gap IMU, (escl. terreni, aree fabbricabili, fabbricati rurali str.). mln di euro, 2016

TOTALE IMU teorica: G_t	TOTALE IMU Effettiva: G_s	TAX GAP IMU: $G_t - G_s$	Propensione al GAP, I_{GT}	Totale base imponibile teorica	Totale base imponibile Effettiva
19.068	13.951	5.117	26,80%	2.508.964	1.835.628

Il **Tax gap IMU** è dunque stimato in circa 1,5 miliardi, pari al 26,80% del gettito IMU teorico. La differenza tra la base imponibile IMU teorica e la base imponibile IMU standard è di circa 673 milioni.

A livello regionale, l'indicatore del Tax gap dell'IMU varia dal 42,7% del gettito teorico in Calabria all'11,9% in Valle d'Aosta e presenta valori più elevati nelle Regioni meridionali. Risulta significativo il Tax gap registrato in Campania (38,61% del gettito teorico), in Basilicata (35,6%) e Sicilia (36,5%); valori più bassi si osservano, invece, in Liguria (11,19%), Emilia Romagna (17,8%) e Lombardia (20,6%).

Da questi dati emerge come basare le entrate quasi esclusivamente su questo tributo può creare difficoltà ai bilanci comunali e spiegare la maggiore criticità finanziaria di un numero consistente di comuni del Mezzogiorno: hanno fisiologiche e strutturali perdite di gettito potenziale.

7. Proposte e ipotesi di semplificazione della struttura di tassazione immobiliare

Sono diverse le ipotesi di modificazione della IUC. Principalmente tre meritano attenzione:

- Sganciamento della TARI dalla IUC, divenendo una **tariffa puntuale**, commisurata alla quantità di rifiuti prodotti dal nucleo familiare. In molti territori del paese questo è già il caso.
- Congegnare un'IMU base come **imposta erariale** (ad aliquota unica nazionale, 7,60%) e una **quota comunale** facoltativa (dal 7,60% al 10,60%); la TASI potrebbe rimanere come *tassa service tax* o eventualmente essere abolita, in tal caso compensata da una compartecipazione al prelievo immobiliare
- La **Nuova IMU** di cui al disegno di legge A.C. 1429, in commento: ovvero l'accorpamento IMU/TASI

Quest'ultima soluzione comporta:

- **Vantaggi**
 - Risparmio di spese gestionali
 - Semplificazione per i contribuenti
- **Svantaggi**
 - La **TASI come service tax** discrezionale potrebbe svolgere il ruolo di imposta locale per eccellenza, manovrabile e in linea con il principio del beneficio. La sua abolizione costituisce una perdita di flessibilità del sistema, tanto più che la semplificazione per i contribuenti non deriva solo dalla riduzione tout court del numero di tributi, quanto dalla riduzione dei *compliance costs* relativi alla definizione del debito di imposta e alle pratiche per la sua liquidazione.

La nuova IMU non affronta **tre problemi di fondo**

1. l'opportunità di mantenere esenti le abitazioni principali
2. Il mancato allineamento dei valori catastali ai valori effettivi dei fabbricati
3. La ridotta manovrabilità dell'imposizione patrimoniale ricorrente, verso l'alto, in un quadro generale di insufficiente autonomia tributaria locale.

8. Il problema dell'abitazione principale: la ratio dell'esclusione dalla base imponibile

La motivazione principale della scelta di abolire la tassazione (per IMU e TASI) sulle abitazioni principali è da ricercarsi nell'intento di riconoscere nella casa di residenza un **bene primario**, il cui diritto va salvaguardato per tutti i cittadini. L'ampia diffusione della proprietà dell'abitazione nel nostro paese va in questa direzione.

Si basa anche sulla constatazione che il costo dell'abitazione è molto alto per le famiglie, tanto che siano in affitto, quanto che si trovino nella necessità di sostenere un mutuo per l'acquisto poiché in entrambi i casi **le famiglie impegnano mediamente un quinto del proprio reddito nell'abitazione**.

Il fatto di ricomprendere nella base imponibile dell'IMU le unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) o A/9 (castelli e palazzi di pregio), sembrerebbe indicare anche, e forse sopra tutto, un intento **redistributivo** del carico fiscale

Queste motivazioni (tutela di un bene primario e redistribuzione della ricchezza), se coerenti con la forma di *tassazione su base patrimoniale (imposta)*, sembrano deboli nel caso di una *service tax*, come la Tasi (*tassa*). Il principio del beneficio identifica la tassazione come "prezzo" dei servizi e lascia ad altre forme di prelievo il perseguimento di finalità di politica economico e sociale.

Peraltro, l'esenzione della prima casa non muove propriamente nella direzione di una maggiore equità della tassazione locale, nel senso che non è una manovra redistributiva più efficace rispetto alle misure di esenzione sperimentate negli anni precedenti. Nel 2012 l'IMU gravava anche sull'abitazione principale, ma era prevista una esenzione di 200 euro per abitazione a cui si aggiungeva una somma legata al numero dei figli. L'impatto redistributivo di queste agevolazioni era già significativo, se si tiene conto che il 14% delle famiglie (misurato per la Toscana, regione media) era completamente esente, per un minor prelievo pari al 40% del totale.

Gli importi conseguenti allo sgravio da esenzione dell'abitazione principale sono stati anche abbastanza modesti: meno di 60 € pro-capite annue a livello nazionale (max: 95 nel Lazio, 87 in Liguria, min: 25 Basilicata, 22 in Calabria)

9. L'imposta immobiliare: problemi di iniquità collegati ai valori catastali

Il tema dell'**equità** costituisce uno dei principi fondamentali della (ancora inattuata) riforma del sistema estimativo catastale, avviata con la legge 23/2014, il cui obiettivo fondamentale era ed è quello di ridurre l'attuale incongruità tra le rendite catastali e i valori di mercato.

Un aspetto problematico dell'imposizione sulla proprietà immobiliare è la rendita catastale che viene fissata al momento del primo atto di vendita dell'immobile e aggiornate solo tramite l'applicazione di coefficienti non differenziati. Dato che il *gap* tra valore catastale e valore di mercato non è uniforme, il sistema impositivo genera iniquità in favore di alcune aree dove i prezzi sono più alti e i valori catastali più obsoleti (vedi Tabella 4). Ciò destabilizza anche la stima della capacità fiscale per il meccanismo perequativo del FSC.

Tabella 4: Divari valori effettivi/valori catastali, distribuzione territoriale e per attività economica

Abitazioni		
		Rapporto tra valore di mercato e valore catastale
<i>In città</i>		
Torino		1.4
Milano		1.7
Firenze		2.2
Roma		1.6
Napoli		2.2
<i>In periferia</i>		
Gallarate (VA)		1.2
Tivoli (RM)		0.8
Sesto Fiorentino (FI)		1.9
<i>Per vacanze</i>		
Cortina d'Ampezzo (BL)		9.2
Campo nell'Elba (LI)		2.3
San Gimignano (SI)		2.0
Capri (NA)		7.3
Santa Teresa di Gallura (OT)		1.5

Il divario esistente tra i valori di mercato e i valori imponibili Imu/Tasi non è uniforme. E' maggiore nei comuni ad alta intensità turistica, mentre è minore nelle periferie urbane a causa dell'aumento di abitazioni di nuova costruzione alle quali sono state attribuite rendite catastali spesso superiori a quelle degli immobili in centro, sebbene il valore di mercato di questi ultimi sia superiore

La **riforma**, come detto già messa in cantiere ma sempre rinviata, rappresenterebbe la strada **verso una maggiore equità** del sistema impositivo. Infatti:

- baserà la dimensione catastale delle abitazioni sui **mq di superficie**. Da questo punto di vista, la nuova modalità di calcolo è più equa;
- la rendita catastale di una proprietà sarà determinata a partire dall'**affitto** per quella categoria e verrà aggiornata periodicamente

Tuttavia, L'incremento delle entrate prodotto dalla riforma non potrà essere proporzionale all'incremento della rendita catastale. La rivalutazione dovrà necessariamente avvenire ad invarianza di gettito. Inoltre, per non rendere più debole lo sforzo perequativo della riforma, la clausola di invarianza di gettito dovrebbe essere garantita a livello nazionale. Infatti la scelta alternativa di invarianza di gettito locale, consentirebbe ai comuni di rimodulare l'aliquota in modo da ottenere il gettito pre-riforma ma avrebbe effetti perequativi sicuramente meno efficaci.

Quindi, se da un lato le entrate provenienti dalla tassazione immobiliare non dovranno subire aumenti, dall'altro la revisione della rendita catastale comporterà inevitabilmente una diversa distribuzione del carico fiscale sui singoli proprietari. Sarà quindi opportuna un graduale adeguamento delle aliquote e il meccanismo di perequazione verrà investito da una diversa formulazione della Capacità fiscale.

Tabella 5: effetti della riforma sulla pressione fiscale

I risultati delle ricerche mostrano che la riforma determinerà un incremento medio di 112 euro per ogni abitazione non principale, che equivale al 16% del gettito complessivo. Ovviamente, se il principio dell'invarianza di gettito non venisse perseguito, l'impatto della riforma sarebbe molto più significativo.

Classe demografica	Differenza tra pre e post-riforma	Gettito Pre e Post riforma. Simulazione sulle abitazioni non principali Euro per abitazione
Fino a 1,000	-53	La riforma colpirà i contribuenti delle città maggiori, a testimonianza di quanto il valore di mercato sia lontano da quello catastale. Al contrario nelle città più piccole, dove le basi imponibili pre e post riforma sono meno distanti, è probabile una riduzione del gettito.
1,001-2,000	-50	
2,001-3,000	17	
3,001-5,000	-82	
5,001-10,000	-5	
10,001-20,000	78	
20,001-60,000	185	
60,001-100,000	116	
Over 100,000	297	
TOTALE	112	

10. Nuova IMU, il principio della separazione verticale delle basi imponibili, manovrabilità e autonomia tributaria

Il principio della separazione sostiene l'opportunità che almeno un tributo comunale abbia una base imponibile esclusiva: il c.d. **tributo municipale**. Nei paesi in cui è applicata l'imposta ricorrente sul patrimonio immobiliare locale tende ad assumere questo carattere, cioè di **imposta comunale propria**.

Se l'**IMU** debba svolgere questo ruolo e assumere il carattere di tributo proprio non è specificato nella proposta in commento, sebbene l'art. 9 del disegno di legge, sulle abrogazioni, vada nella direzione di una sovrapposizione Stato/Comuni. Infatti dispone, assumendo la legislazione vigente, la **deducibilità dell'IMU**, al 100% nel 2023, ai fini delle imposte erariali sul reddito: un'**imposta comunale su base patrimoniale**, il cui debito annuale è dedotto da un'**imposta erariale su base reddituale**, è sotto il profilo della «separazione» certamente non coerente. La perdita di gettito dell'erario genera uno sgravio di IMU che si capitalizza (aumento) nel prezzo dell'immobile.

Quanto alla manovrabilità la struttura che deriva dalla proposta di legge in commento prevede quanto specificato nella tabella seguente in termini di *range* di aliquote:

Tabella 6. Aliquote e manovrabilità NUOVA IMU

IMU	BASE	MAX	MIN
Non abitazione principale Per il 2019 (a specifiche condizioni)	0,76%	1,06% + 0,08%	-azzeramento
Abitazione principale (cat. A/1, A/8, A/9) Detrazione di 200 euro	0,4%	0,6%	- fino al livello dell'imposta dovuta (azzeramento)
Fabbricati rurali strumentali	-	0,1%	-azzeramento
Fabbricati destinati a imprese costruttrici alla vendita (come disciplina TASI)	0,1%	0,25%	-azzeramento
Immobili uso produttivo, cat. D <ul style="list-style-type: none"> • Gettito riservato alla Stato • Addizionale comunale 	0,76%	0,3%	-azzeramento

Sono poi ammesse le seguenti differenziazioni di tipo agevolativo (cioè verso il basso), nei limiti stabiliti dalla legge, senza “introdurre ulteriori e diverse distinzioni all’interno di ciascuna fattispecie”. Le principali sono:

DIFFERENZIAZIONI

- ✓ Per le abitazioni locate a canone concordato; riduzione del 75% dell’aliquota base (0,76% o diversamente stabilito)
- ✓ Differenziazione dell’aliquota dell’addizionale dello 0,3% per categorie di immobili per uso produttivo classificati in Cat. D
- ✓ Differenziazioni dell’aliquota base 0,76% ammesse per fabbricati:
 - industriali e commerciali
 - appartenenti gruppo Cat. B, Cat. C3
 - per attività commerciali particolari in centri storici

L’autonomia della NUOVA IMU è quindi molto accentuata, ma solo in senso agevolativo, verso il basso: al limite un comune può azzerare tutte le tipologie di tributo (terza colonna). E’ invece contenuta *verso l’alto*. Stante l’impiego da parte di un gran numero di comuni dell’aliquota massima, la possibilità di ottenere, specialmente quelli con un territorio economico più debole, ulteriori risorse, è molto limitata.

Tra le possibili varianti alla proposta di legge, particolarmente due ci paiono percorribili e meritevoli di attenzione:

- **Ripensare il trattamento della Cat. D** (4,7 mld), riportando il gettito comuni, con ampia possibilità di differenziazione dell’aliquota base. Le motivazioni per l’attribuzione allo Stato della Cat. D erano **due**: il rischio di competizione fiscale, gravando sulle imprese e la distribuzione differenziata sul territorio. La prima motivazione non sembra decisiva, perché i capannoni sono fissi sul territorio e poi decade nel momento in cui si concede la possibilità porre un’addizionale comunale dello 0,3% all’aliquota riservata allo Stato. Per quanto riguarda la seconda motivazione, è certamente vero che più della metà dei fabbricati Cat.D sono nei comuni di Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna. Ma potrebbe

intervenire il meccanismo perequativo sulla capacità fiscale per quanto ad aliquota perequativa non integrale (come noto è dello 0.5%).

- **Mantenere l'opzione di applicare la Tasi**, ma totalmente disallineata rispetto alla NUOVA IMU sia per la base imponibile, per le aliquote e per le esenzioni, ribadendo la sua natura di **tassa** facoltativa.

In conclusione, si può dire che la proposta in commento razionalizzi e istituzionalizzi una situazione venutasi a creare con il susseguirsi di una legislazione priva di un quadro generale di coerente federalismo fiscale; situazione però che forse era più opportuno, invece di assumerla come un dato acquisito, riformare con decisione e visione strategica. L'occasione era propizia.