

RAPPORTO OSSERVATORIO UIL SERVIZIO POLITICHE TERRITORIALI

“GLI IMMOBILI E L’IMU: TUTTI I NUMERI”

PROPRIETARI DI PRIMA CASA: PER FASCE DI REDDITO E GETTITO MEDIO IMU

L’analisi

Il **25,4%** dei proprietari di prima casa è collocato nella fascia di reddito inferiore ai **10 mila euro (5,2 milioni)** di proprietari); il **46,3%** (nella fascia reddituale che va da **10 mila a 26 mila euro (9,4 milioni)** di proprietari); il **22,7%** nella fascia di reddito da **26 mila ai 55 mila euro (4,6 milioni)** di proprietari); il **2,6%** nella fascia reddituale da **55 mila ai 75 mila euro (528 mila)** proprietari); il **3%** dichiara un reddito oltre i **75 mila euro**.

Il gettito medio pro capite dell’IMU sulla prima casa ha un andamento direttamente proporzionale alla crescita del reddito, che, tuttavia, non sempre rispecchia l’effettiva condizione economica del dichiarante.

Chi dichiara un reddito fino a **10 mila euro** ha versato mediamente un importo di **147 euro**; nella fascia superiore (**10 - 26 mila euro**) un importo medio di **163 euro**; nella fascia intermedia (**26 – 55 mila euro**) un importo di **296 euro**; dai **55 mila ai 75 mila euro** un importo di **576 euro** e chi dichiara oltre **75 mila euro** un importo di **983 euro**.

PROPRIETARI DI PRIMA CASA: PER FASCE DI REDDITO E GETTITO MEDIO IMU

La tabella

Classi di reddito	Numero proprietari	Incidenza percentuale sul totale dei proprietari	Gettito medio Imu per fasce di reddito
Fino a 10 mila euro	5.161.148	25,4	147
Da 10 mila a 26 mila	9.407.920	46,3	163
Da 26 mila a 55 mila	4.612.522	22,7	296
Da 55 mila a 75 mila	528.307	2,6	576
Oltre 75 mila	609.585	3,0	983
Totale	20.319.482	100	225

Elaborazione Osservatorio UIL Servizio Politiche Territoriali su dati Agenzia del Territorio e Ministero Economia

IMMOBILI ADIBITI A PRIMA CASA: NUMERO E CLASSE CATASTALE

L’analisi

La **categoria A**, che riguarda le abitazioni, si suddivide in classi: A/1 Abitazioni di tipo signorile; A/2 Abitazioni di tipo civile; A/3 Abitazioni di tipo economico; A/4 Abitazioni di tipo popolare; A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare; A/6 Abitazioni di tipo rurale; A/7 Abitazioni in villini; A/8 Abitazioni in ville; A/9 castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici; A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Su **20 milioni** di immobili adibiti a prima casa, il **70,7%** sono classificati come abitazioni civili ed economiche (**14,3 milioni** di case), il **20,1%** popolari ed ultrapopolari (**4 milioni** di case), il **2,3%** sono abitazioni di tipo rurale (**475 mila**), lo **0,1%** sono abitazioni tipiche dei luoghi (**11 mila**), mentre il **6,8%** (**1,4 milioni**) sono le cosiddette abitazioni di lusso (villini, abitazioni signorili, castelli e ville).

IMMOBILI ADIBITI A PRIMA CASA: NUMERO E CLASSE CATASTALE

La tabella

Classe catastali	Numero abitazioni prima casa	Incidenza percentuale delle categorie catastali sul totale
A/1	21.976	0,1
A/2	7.038.940	34,6
A/3	7.331.174	36,1
A/4	3.454.572	17,0
A/5	629.689	3,1
A/6	475.586	2,3
A/7	1.333.372	6,5
A/8	21.278	0,1
A/9	1.531	0,1
A/11	11.364	0,1
Totale	20.319.482	100

Elaborazione Osservatorio UIL Servizio Politiche Territoriali su dati Agenzia del Territorio

GETTITO IMU NEL 2012: GETTITO ASSOLUTO, GETTITO MEDIO PER CATEGORIA CATASTALE

L'analisi

Il **50,5%** del gettito **IMU** nel 2012 (**11,9 miliardi** di euro) proviene dagli immobili adibiti ad abitazione, comprese le pertinenze: il **17%** dalla prima casa (**4 miliardi** di euro) e il **33,5%** (**7,9 miliardi** di euro) dalle abitazioni secondarie (locate, a disposizione).

Il **20,2%** (**4,8 miliardi** di euro) proviene dai fabbricati ad uso produttivo (categoria D); il **10,9%** (**2,6 miliardi** di euro) proviene da immobili quali gli uffici pubblici, laboratori artigiani ecc; il **6,5%** (**1,5 miliardi** di euro) proviene dai negozi e botteghe (categoria C/1); il **4,6%** (**1,1 miliardi** di euro) dagli uffici privati (categoria A/10); il **4,3%** (**1 miliardo** di euro) dalle aree fabbricabili; il **2,6%** dai terreni agricoli (**628 milioni** di euro); lo **0,3%** dai fabbricati rurali (**64 milioni** di euro).

GETTITO IMU NEL 2012: GETTITO ASSOLUTO, GETTITO MEDIO PER CATEGORIA CATASTALE

La tabella

Tipologia di immobili (Categoria catastale)	Gettito in valori assoluti	Gettito medio per immobile	Incidenza percentuale del gettito IMU
Abitazione adibita a prima casa e pertinenza	4.029.181.000	225	17,0
Abitazioni secondarie e pertinenze	7.956.042.000	818	33,5
Negozi e botteghe	1.540.597.000	822	6,5
Uffici e studi privati	1.087.174.000	1.670	4,6
Terreni agricoli	628.000.000	209	2,6
Aree fabbricabili	1.027.317.000	680	4,3
Fabbricati rurali	64.000.000	217	0,3
Fabbricati ad uso produttivo	4.802.789.000	4.498	20,2
Altro uso	2.592.161.000	2.627	10,9
Totale/Media	23.727.261.000	1.238	100

Elaborazione Osservatorio UIL Servizio Politiche Territoriali su dati Agenzia del Territorio e Ministero Economia

**GLI IMMOBILI IN ITALIA: NUMERO, CATEGORIA,
RENDITA CATASTALE, IMPONIBILE IMU
L'analisi**

Gli immobili, in Italia, sono oltre **60 milioni**. Oltre **33 milioni** sono abitazioni (il **55,6%** del totale), di queste, oltre **20 milioni** sono adibite a prime case e oltre **13 milioni** sono adibite ad altri usi (locate, comodato, a disposizione).

Le pertinenze delle abitazioni (garage, cantine, posti auto) sono quasi **22 milioni** (il **36,5%** del totale degli immobili).

Pertanto il patrimonio abitativo totale (appartamenti e pertinenze), rappresenta il **92,1%** del totale degli immobili in Italia.

I negozi e le botteghe sono oltre **1,9 milioni** e rappresentano il **3,2%** del totale; gli uffici privati sono oltre **636 mila** e rappresentano l'**1,1%** del totale; i fabbricati a uso produttivo sono quasi **1,2 milioni** e rappresentano il **2%** del totale, mentre altri fabbricati (uffici pubblici, sotterranei) sono oltre 986 mila e rappresentano l'**1,6%** del totale.

La rendita catastale ammonta a **34,4 miliardi** di euro, mentre la base imponibile ai fini IMU è di oltre **4 mila miliardi di euro**.

In base al valore e ai moltiplicatori delle rendite, il patrimonio abitativo (appartamenti e pertinenze) rappresenta il **51,1%** del totale dell'imponibile IMU, con una base imponibile di oltre **3 mila miliardi** di euro, inferiore del **113,6%** del prezzo di mercato che è di **6,5 mila miliardi di euro**.

I negozi rappresentano con **187 miliardi** di euro il **4,4%** del totale dell'imponibile IMU; gli uffici privati con **121 miliardi** di euro rappresentano il **2,8%** del totale; i fabbricati ad uso produttivo, con **606 miliardi** di euro, rappresentano il **14,3%** del totale; altri immobili con **315 miliardi** di euro rappresentano il **7,4%** del totale.

Mentre l'imponibile medio ai fini IMU è di **85 mila euro** per le abitazioni principali e **71 mila euro** per gli immobili secondari; i fabbricati ad uso produttivo hanno un imponibile medio di **515 mila euro**; i negozi e le botteghe **96 mila euro**; uffici privati **190 mila euro**.

**GLI IMMOBILI IN ITALIA: NUMERO, CATEGORIA,
RENDITA CATASTALE, IMPONIBILE IMU
La tabella**

Tipologia di immobili	numero	Incidenza percentuale del numero di immobili	Rendita catastale	Rendita media catastale (da rivalutare ai fini IMU)	Imponibile ai fini IMU valore assoluto	Incidenza percentuale dell'imponibile IMU	Imponibile medio ai fini IMU
Abitazione prima casa	20.319.482	33,7	10.318.314.928	507,80	1.733.440.000.000	40,8	85.309
Abitazioni secondarie	13.178.246	21,9	5.578.994.255	423,35	937.280.000.000	22,0	71.123
Totale abitazioni	33.497.728	55,6	15.897.309.183	474,50	2.670.720.000.000	42,8	79.712
Pertinenze abitazioni	21.976.867	36,5	2.099.374.221	95,53	352.640.000.000	8,3	16.046
Negozi e botteghe	1.941.458	3,2	3.239.319.766	1.668,50	187.110.000.000	4,4	96.376
Uffici e studi privati	636.471	1,1	1.441.619.696	2.265,00	121.120.000.000	2,8	190.299
Fabbricati ad uso produttivo	1.178.276	2,0	9.627.963.359	8.171,20	606.540.000.000	14,3	514.769
Altro uso	986.670	1,6	2.142.748.935	2.171,70	315.567.000.000	7,4	319.830
totale	60.217.470	100	34.448.335.160	572,10	4.253.697.000.000	100	70.639

IL CALCOLO IMU E CATEGORIE CATASTALI

La base imponibile dell'Imu si determina partendo dalla rendita catastale che per le abitazioni è determinata in base ai vani e per gli altri immobili in base ai mq. Ogni immobile, indipendentemente dalla sua destinazione, ha una rendita fiscale attribuita dal Catasto.

La base imponibile dell'IMU avviene in due operazioni:

1. Rivalutare la rendita catastale del 5% - Per esempio se la rendita dell'immobile è 100 euro bisogna adeguarla a 105 euro;
2. Moltiplicare la rendita rivalutata per un coefficiente (moltiplicatore) che varia a seconda della tipologia di immobile identificata dalla categoria catastale:

- per **160** la categoria **A**, **C/2**, **C/6**, **C/7** (esclusi **A/10**): Abitazioni private, magazzini, garage, posti auto;
- per **80** la categoria **A/10**: uffici e studi privati;
- per **60**, nel 2012 e **65** nel 2013, la categoria **D**: opifici, immobili industriali, commerciali, teatri, grandi strutture sportive, banche, ospedali, alberghi, case di cura private, fabbricati agricoli, scuole private, posti barca;
- per **55** la categoria **C/1**: I locali adibiti a negozi e botteghe;
- per **140** la categoria **B**, **C/3**, **C/4**, **C/5**: laboratori artigiani, fabbricati per esercizio sportivo senza fine di lucro, collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme, uffici pubblici; scuole, laboratori scientifici, magazzini sotterranei;
- Per quanto riguarda i **terreni agricoli** la base imponibile è il reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° Gennaio dell'anno di imposta, rivalutato del 15% e moltiplicato per **130** per i "rentier" (solo possesso terreni agricoli), mentre per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è di **110**.