

L'ABITAZIONE PRINCIPALE NEL NUOVO MECCANISMO DI CALCOLO DELL'IMPOSTA NETTA IRPEF

Fra le ricadute nella determinazione dell'imposta netta Irpef conseguenti al passaggio dal sistema delle deduzioni della Riforma "Tremonti" a quello delle detrazioni d'imposta introdotto con la Riforma "Visco" 2007, vanno ricomprese quelle riferite all'abitazione principale.¹

Va, anzitutto, chiarito che, contrariamente a quanto talvolta affrettatamente sostenuto, il reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e quello delle relative pertinenze, era e rimane deducibile dal reddito complessivo del soggetto, insieme agli altri oneri.

Nessuna modifica, infatti, è stata apportata nella parte specifica all'art.3, relativo alla base imponibile e all'art. 10 comma 3 bis che continua a prevedere che "se alla formazione del reddito complessivo concorrono il reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e quello delle relative pertinenze, si deduce un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze...." .

Ma nonostante ciò, il reddito dell'abitazione principale, cioè la relativa rendita catastale, finisce per avere una ricaduta nella determinazione dell'imposta netta dell'Irpef.

¹ *Cioè quella in cui il contribuente abita abitualmente o che comunque è stata utilizzata a tale scopo per più di sei mesi all'anno, anche se i mesi non sono consecutivi.*

In genere l'abitazione principale coincide con quella anagrafica, anche se è ammesso che il contribuente dichiari con autocertificazione di aver adibito ad abitazione principale un immobile diverso.. Dal 2001 s'intende come abitazione principale anche quella destinata a dimora abituale di un familiare(coniuge, anche separato, mas non divorziato, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado), ma non si possono avere più abitazioni principali nello stesso momento, né si può fruire contemporaneamente delle agevolazioni su più immobili destinati ad abitazione principale.

Fino al 1998 le imposte sulla prima casa erano dovute per la parte di rendita oltre i 568.10 euro.

Negli anni successivi la fascia di esenzione è aumentata fino ad arrivare ad una deduzione forfetaria pari alla rendita catastale dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze, con la legge 388/2001(legge finanziaria 2001).

Il problema nasce dal fatto che la rendita dell'abitazione principale e delle relative pertinenze continua sì ad essere dedotta dal reddito complessivo per la determinazione del reddito imponibile, ma - ed è questa la novità - riconfluisce nel reddito complessivo per il calcolo delle detrazioni d'imposta, il cui ammontare è, dunque, direttamente influenzato dalla presenza del reddito dell'abitazione principale.

Ciò comporta che due contribuenti con redditi da lavoro e carichi familiari uguali avranno una imposta netta diversa se uno dei due è proprietario della casa in cui vive.

Ad esempio un contribuente con un reddito da lavoro dipendente di 20.000 euro, un'abitazione principale con una rendita di 1.000 euro e un figlio a carico, pagherà circa 42 euro in più rispetto ad un contribuente con un reddito da lavoro di 20.000 euro ed un figlio a carico, ma senza abitazione principale.

Un lavoratore dipendente con 15.000 euro di reddito da lavoro, coniuge e due figli a carico e proprietario dell'abitazione principale con una rendita di 1.200 euro, pagherà circa 60 euro in più rispetto al suo collega che si trova nella stessa situazione reddituale e familiare ma senza abitazione principale.

Una ricaduta superiore alle ulteriori detrazioni introdotte nella Finanziaria per coniuge a carico e per lavoro dipendente (che oscillano fra 10 e 40 euro), suscettibile di azzerare in alcuni casi i benefici della riforma o addirittura determinarne un aggravio, che potrebbe essere ben più consistente in presenza di un aumento delle rendite catastali.

Una analoga situazione si è verificata con la legge Finanziaria 2003 (legge n. 289 del 27.12.2002); anche in quella occasione, a parità di reddito, il possesso dell'abitazione principale comportò un aggravio fiscale.

Fu calcolato, ad esempio, che un pensionato con un reddito da pensione di 7.600 euro e con una rendita derivante dalla proprietà della casa di abitazione di 200 euro, finiva per pagare una imposta maggiore di 121 euro di un pensionato con un reddito da pensione di 7.600 senza abitazione principale.

Il fenomeno, anch'esso conseguenza dell'applicazione di formule matematiche per il calcolo delle detrazioni d'imposta correlate al reddito complessivo, non ha però prodotto effetti, essendo stato tempestivamente corretto con la finanziaria 2004.

Anche in questa circostanza sarebbe auspicabile un intervento legislativo per ristabilire quella neutralità sostanziale del reddito della casa adibita ad abitazione principale venuta meno in conseguenza di effetti applicativi che sembrano essere andati al di là della volontà del legislatore.

Prova ne è la relazione tecnica di accompagnamento alla finanziaria, nella quale non viene fatto alcun cenno ad aumenti di gettito conseguenti alla trasformazione delle deduzioni in detrazioni in riferimento all'abitazione principale, ma si parla esclusivamente di “ un incremento del reddito imponibile a seguito della trasformazione delle deduzioni in detrazioni”....con conseguente “ incremento delle addizionali Irpef sia regionale che comunale), stimato rispettivamente, in circa 325 milioni di euro e 81 milioni di euro”.