

Le tabelle, che rappresentano le TRE Zone catastali del comune di Ancona, indicano in termini reali, l'esborso in Euro in base agli estimi catastali, che un proprietario di immobile ad uso abitativo, pagherà, nell'anno 2007.

Abbiamo preso come esempio tipo un immobile di 5 vani composto cioè da 2 camere 1 sala 1 cucina 1 bagno 1 corridoio ed 1 cantina per una superficie commerciale di circa 80 Mq. Ogni immobile indicato, è distinto da una categoria catastale come da legenda. A/2, A/3, ecc.ecc.

All'interno di ogni categoria ci sono delle classi, la classe più è alta e più la tariffa catastale è elevata.

La terza colonna, infatti, evidenzia l'incremento che c'è tra una classe e quella successiva, fino all'incremento massimo (quarta colonna) che rappresenta l'incremento massimo all'interno della stessa categoria. Potete rilevare le categorie e le classi dei vostri appartamenti facendo una semplice visura catastale (per altro da ottobre 2006 sono gratuite).

Gli importi derivanti dalle singole colonne rappresentano in ordine:

- 1) L'ICI PRIMA CASA.
- 2) L'ICI PER UN APPARTAMENTO SFITTO DA PIU' DI 2 ANNI.
- 3) L'ICI RELATIVA AD UN IMMOBILE LOCATO.
- 4) LE IMPOSTE CHE GRAVANO SULL'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA.
- 5) LE IMPOSTE CHE GRAVANO SULL'ACQUISTO DELLA SECONDA CASA.
- 6) L'IMPOSTA SUL REDDITO CHE SI PAGA IN UNICO O NEL MODELLO 730 PER L'ABITAZIONE DATA IN USO GRATUITO A FAMILIARI.
- 7) L'IMPOSTA SUL REDDITO CHE SI PAGA IN UNICO O NEL MODELLO 730 PER UN APPARTAMENTO SFITTO.
- 8) LE ADDIZIONALI COMUNALI E REGIONALI CHA ANCH'ESSE SI PAGANO NEL MODELLO UNICO O NEL 730.
- 9) LE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI IN CASO DI SUCCESSIONE (TRANNE NEL CASO IN CUI SI EREDITANA LA PRIMA CASA CHE SI PAGANO LE IMPOSTE FISSE).
- 10) LE IMPOSTE SULLE SUCCESSIONI E DONAZIONI NEL CASO SUPERINO LA FRANCHIGIA (LINEA RETTA > DI 1.000.000 DI EURO).

Le tabelle hanno anche l'obiettivo di far capire ai contribuenti gli eventuali incrementi di tutte le imposte nel caso in cui il comune richieda l'applicazione delle riclassazioni catastali dei fabbricati (come da comma 335 o 336 Legge finanziaria 2005). Se, per esempio, viene modificata la classe dalla 1 alla 2 oppure dalla 1 alla 3, per ogni tipo di imposta, dalla tabella, sarà facile capire quali saranno tutti gli incrementi.

I comuni, se negli anni precedenti hanno preferito aumentare le aliquote dell'ICI, per l'anno 2007 aumenteranno le addizionali IRE-IRPEF, mentre, fin d'ora, per il 2008, sperano di contribuire a revisionare il catasto e le sue rendite, forti della conoscenza del territorio (catasto ai comuni), non rendendosi conto che ciò coinvolgerebbe anche tutte le altre imposte, è, quindi, una responsabilità che i comuni, anche se "assetati di ICI", non dovrebbero prendersi.

E' importante capire, quindi, che affinché non ci sarà una seria riforma della tassazione immobiliare, gli estimi catastali non si devono toccare! Salvo, naturalmente, situazioni particolari di immobili che di fatto non hanno più le caratteristiche espresse in catasto a causa di interventi di ristrutturazione che non hanno fatto seguito alle dovute rettifiche catastali. Esse, comunque, vanno valutate caso per caso e ricorrendo anche a verifiche fisiche sul posto.

A proposito di riforma della tassazione immobiliare, si era ventilata l'ipotesi della tassazione separata delle locazioni con aliquota fissa al 20%, con copertura della differenza delle entrate, con l'aggravio delle sanzioni a chi non dichiarava in tutto o in parte i redditi derivanti dalle locazioni e con l'emersione, quindi, del c.d. mercato nero. Dov'è andata a finire tale proposta?

Andrea Casarini – UPPI di Bologna

COSA PAGHERANNO NEL 2007 PER PROPRIETA O USUFRUTTO DI UN APPARTAMENTO DI 5 VANI DI CIRCA 80 MQ. COMM.

LA TASSAZIONE DELLA CASA AD ANCONA SU BASE CATASTALE in zona 1

CA	CL	% INCR	MAX	ICI	ICI *	ICI *	ACQUISTO	ACQUISTO	IRPEF *	IRPEF *	ADD.LE*	IPOT.CAT*	SUCCESSIONI*
				1A CASA	SFITTA	LOCATA	1A CASA	2A CASA	USO FAMIL	SFITTA	COM.REG	SUCCESSIONI	4%
				4x1000	9x1000	7x1000	3%+336	10%	38%	38%	0,5%+0,9%	3%	4%
A/1	1	16,67		319,67	951,66	740,18	3.825,43	12.688,83	401,81	534,41	14,80	3.806,65	5.075,53
	2	16,49		390,17	1.110,28	863,55	4.407,03	14.803,74	468,79	623,48	17,27	4.441,12	5.921,50
	3		35,9	471,52	1.293,33	1.005,92	5.078,20	17.244,36	546,07	726,27	20,12	5.173,31	6.897,74
A/2	1	18,52		43,12	329,43	256,22	1.543,90	4.392,36	139,09	184,99	5,12	1.317,71	1.756,94
	2	18,75		70,23	390,43	303,67	1.767,56	5.205,69	164,85	219,25	6,07	1.561,71	2.082,28
	3	18,43		102,76	463,62	360,59	2.035,93	6.181,56	195,75	260,35	7,21	1.854,47	2.472,62
	4	17,78		140,73	549,05	427,04	2.349,17	7.320,60	231,82	308,32	8,54	2.196,18	2.928,24
	5	16,98		184,12	646,66	502,96	2.707,10	8.622,18	273,04	363,14	10,06	2.586,65	3.448,87
	6	17,74		232,92	756,47	588,37	3.109,73	10.086,30	319,40	424,80	11,77	3.025,89	4.034,52
	7		170,37	292,56	890,66	692,74	3.601,76	11.875,50	376,06	500,16	13,85	3.562,65	4.750,20
A/3	1	16,28		-10,03	209,84	163,21	1.105,40	2.797,83	88,60	117,84	3,26	839,35	1.119,13
	2	20,00		5,15	244,00	189,78	1.230,66	3.253,32	103,02	137,02	3,80	976,00	1.301,33
	3	16,67		26,85	292,81	227,74	1.409,63	3.904,11	123,63	164,43	4,55	1.171,23	1.561,64
	4	17,86		48,54	341,62	265,70	1.588,60	4.554,90	144,24	191,84	5,31	1.366,47	1.821,96
	5	18,18		75,65	402,62	313,15	1.812,26	5.368,23	169,99	226,09	6,26	1.610,47	2.147,29
	6	17,95		108,18	475,81	370,07	2.080,63	6.344,10	200,90	267,19	7,40	1.903,23	2.537,64
	7		167,46	146,15	561,24	436,52	2.393,86	7.483,14	236,97	315,16	8,73	2.244,94	2.993,26
A/4	1	16,68		-25,21	175,68	136,64	980,14	2.342,34	74,17	98,65	2,73	702,70	936,94
	2	16,67		-12,19	204,97	159,42	1.087,56	2.732,94	86,54	115,10	3,19	819,88	1.093,18
	3	17,35		2,99	239,13	185,99	1.212,82	3.188,43	100,97	134,29	3,72	956,53	1.275,37
	4	17,39		21,43	280,62	218,26	1.364,93	3.741,57	118,48	157,58	4,37	1.122,47	1.496,63
	5		87,52	43,12	329,43	256,22	1.543,90	4.392,36	139,09	184,99	5,12	1.317,71	1.756,94
A/5	1	16,68		-25,21	175,68	136,64	980,14	2.342,34	74,17	98,65	2,73	702,70	936,94
	2	16,67		-12,19	204,97	159,42	1.087,56	2.732,94	86,54	115,10	3,19	819,88	1.093,18
	3	17,35		2,99	239,13	185,99	1.212,82	3.188,43	100,97	134,29	3,72	956,53	1.275,37
	4		59,74	21,43	280,62	218,26	1.364,93	3.741,57	118,48	157,58	4,37	1.122,47	1.496,63

A/6	1	16,28		-10,03	163,21	1.105,40	2.797,83	88,60	117,84	3,26	839,35	1.119,13
	2		16,28	5,15	189,78	1.230,66	3.253,32	103,02	137,02	3,80	976,00	1.301,33

A/7	1	20,00		32,27	305,00	237,22	1.454,33	4.066,65	128,78	171,27	4,74	1.220,00	1.626,66
	2	20,01		59,38	366,00	284,67	1.677,99	4.879,98	154,53	205,53	5,69	1.463,99	1.951,99
	3	19,44		91,93	439,24	341,63	1.946,53	5.856,48	185,46	246,66	6,83	1.756,94	2.342,59
	4	16,28		129,87	524,62	408,04	2.259,59	6.994,89	221,50	294,60	8,16	2.098,47	2.797,96
	5	18,00		167,84	610,04	474,48	2.572,83	8.133,93	257,57	342,57	9,49	2.440,18	3.253,57
	6	16,95		216,65	719,85	559,89	2.975,46	9.598,05	303,94	404,24	11,20	2.879,42	3.839,22
	7	17,39		270,87	841,85	654,77	3.422,80	11.224,71	355,45	472,75	13,10	3.367,41	4.489,88
	8		224,03	335,95	988,28	768,66	3.959,70	13.177,08	417,27	554,97	15,37	3.953,12	5.270,83

A/8	1	19,44		91,93	439,24	341,63	1.946,53	5.856,48	185,46	246,66	6,83	1.756,94	2.342,59
	2	16,28		129,87	524,62	408,04	2.259,59	6.994,89	221,50	294,60	8,16	2.098,47	2.797,96
	3	18,00		167,84	610,04	474,48	2.572,83	8.133,93	257,57	342,57	9,49	2.440,18	3.253,57
	4	16,95		216,65	719,85	559,89	2.975,46	9.598,05	303,94	404,24	11,20	2.879,42	3.839,22
	5	17,39		270,87	841,85	654,77	3.422,80	11.224,71	355,45	472,75	13,10	3.367,41	4.489,88
	6		125,00	335,95	988,28	768,66	3.959,70	13.177,08	417,27	554,97	15,37	3.953,12	5.270,83

LEGENDA :

A1= ABITAZIONE SIGNORILE

A2=ABITAZIONE CIVILE

A3=ABITAZIONE ECONOMICA

A4=ABITAZIONE POPOLARE

A5=ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE

A7=VILLINI

A8=VILLE

* IRPEF SI SUPPONE REDDITO LORDO COMPRESO TRA I 38.000 E 55.000

ALTRIMENTI FINO A 15.000 ALIQUOTA 23%

DA 15.000 A 28.000 ALIQUOTA 27%

DA 28.000 A 75.000 ALIQUOTA 41%

OLTRE 75.000 43%

*IPOTECARIE E CATASTALI SE SI EREDITA 1A CASA PAGA SOLO LE IMPOSTE FISSE EURO 168X2

*SUCCESIONI: SE LINEA RETTA DIRETTA A GENITORI O FIGLI FRANCHIGIA DI 1.000.000 EURO SU ECCEDEZZA 4%

Realizzazione: **Andrea Casarini**

COSA PAGHERANNO NEL 2007 PER PROPRIETA O USUFRUTTO DI UN APPARTAMENTO DI 5 VANI DI CIRCA 80 MQ. COMM.

LA TASSAZIONE AD ANCONA DELLA CASA SU BASE CATASTALE in zona 2

CA	CL	% INCR	MAX	ICI 1A CASA	ICI * SFITTA	ICI * LOCATA	ACQUISTO 1A CASA	ACQUISTO 2A CASA	IRPEF * USO FAMIL	IRPEF * SFITTA	ADD.LE* COM.REG	IPOT.CAT* SUCCESSIONI	SUCCESSIONI* 4%
				4x1000	9x1000	7x1000	3%+336	10%	38%	38%	0,5%+0,9%	3%	4%
A/1	1	17,24		211,23	707,66	550,40	2.930,77	9.435,51	298,79	397,39	11,01	2.830,65	3.774,20
	2	17,65		265,45	829,66	645,29	3.378,10	11.062,17	350,30	465,90	12,91	3.318,65	4.424,87
	3	17,50		330,53	976,09	759,18	3.915,00	13.014,54	412,13	548,13	15,18	3.904,36	5.205,82
	4	17,02		406,44	1.146,90	892,03	4.541,30	15.291,99	484,25	644,05	17,84	4.587,60	6.116,80
	5		89,66	493,22	1.342,14	1.043,88	5.257,17	17.895,15	566,68	753,68	20,88	5.368,55	7.158,06
A/2	1	20,83		26,85	292,81	227,74	1.409,63	3.904,11	123,63	164,43	4,55	1.171,23	1.561,64
	2	17,24		53,96	353,81	275,18	1.633,30	4.717,44	149,39	198,68	5,50	1.415,23	1.886,98
	3	17,66		81,07	414,81	322,63	1.856,96	5.530,77	175,14	232,94	6,45	1.659,23	2.212,31
	4	17,49		113,62	488,05	379,59	2.125,50	6.507,27	206,06	274,06	7,59	1.952,18	2.602,91
	5	17,02		151,57	573,43	446,00	2.438,56	7.645,68	242,11	322,01	8,92	2.293,70	3.058,27
	6	16,36		194,95	671,04	521,92	2.796,50	8.947,26	283,33	376,83	10,44	2.684,18	3.578,90
	7	17,19		243,76	780,85	607,33	3.199,13	10.411,38	329,69	438,49	12,15	3.123,41	4.164,55
	8		212,52	303,42	915,09	711,74	3.691,33	12.201,21	386,37	513,87	14,23	3.660,36	4.880,48
A/3	1	16,28		-10,03	209,84	163,21	1.105,40	2.797,83	88,60	117,84	3,26	839,35	1.119,13
	2	20,00		5,15	244,00	189,78	1.230,66	3.253,32	103,02	137,02	3,80	976,00	1.301,33
	3	20,83		26,85	292,81	227,74	1.409,63	3.904,11	123,63	164,43	4,55	1.171,23	1.561,64
	4	17,24		53,96	353,81	275,18	1.633,30	4.717,44	149,39	198,68	5,50	1.415,23	1.886,98
	5	17,66		81,07	414,81	322,63	1.856,96	5.530,77	175,14	232,94	6,45	1.659,23	2.212,31
	6	17,49		113,62	488,05	379,59	2.125,50	6.507,27	206,06	274,06	7,59	1.952,18	2.602,91
	7		173,27	151,57	573,43	446,00	2.438,56	7.645,68	242,11	322,01	8,92	2.293,70	3.058,27
A/4	1	16,99		-45,81	129,32	100,58	810,19	1.724,31	54,60	72,62	2,01	517,29	689,72
	2	17,74		-36,05	151,29	117,67	890,75	2.017,26	63,88	84,96	2,35	605,18	806,90
	3	17,80		-24,12	178,13	138,55	989,15	2.375,10	75,21	100,03	2,77	712,53	950,04
	4	16,28		-10,03	209,84	163,21	1.105,40	2.797,83	88,60	117,84	3,26	839,35	1.119,13
	5	20,00		5,15	244,00	189,78	1.230,66	3.253,32	103,02	137,02	3,80	976,00	1.301,33
	6	16,67		26,85	292,81	227,74	1.409,63	3.904,11	123,63	164,43	4,55	1.171,23	1.561,64
	7		164,16	48,54	341,62	265,70	1.588,60	4.554,90	144,24	191,84	5,31	1.366,47	1.821,96

A/5	1	16,99		-45,81	129,32	100,58	810,19	1.724,31	54,60	72,62	2,01	517,29	689,72
	2	17,74		-36,05	151,29	117,67	890,75	2.017,26	63,88	84,96	2,35	605,18	806,90
	3	17,80		-24,12	178,13	138,55	989,15	2.375,10	75,21	100,03	2,77	712,53	950,04
	4	16,28		-10,03	209,84	163,21	1.105,40	2.797,83	88,60	117,84	3,26	839,35	1.119,13
	5	20,00		5,15	244,00	189,78	1.230,66	3.253,32	103,02	137,02	3,80	976,00	1.301,33
	6		126,42	26,85	292,81	227,74	1.409,63	3.904,11	123,63	164,43	4,55	1.171,23	1.561,64

A/8	1	16,90		281,72	866,28	673,77	3.512,37	11.550,42	365,76	486,47	13,48	3.465,13	4.620,17
	2			346,78	1.012,66	787,63	4.049,09	13.502,16	427,57	568,67	15,75	4.050,65	5.400,86

LEGENDA :

A1= ABITAZIONE SIGNORILE

A2=ABITAZIONE CIVILE

A3=ABITAZIONE ECONOMICA

A4=ABITAZIONE POPOLARE

A5=ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE

A6=RURALI

A7=VILLINI

A8=VILLE

*IPOTECARIE E CATASTALI SE SI EREDITA 1A CASA PAGA SOLO LE IMPOSTE FISSE EURO 168X2

*SUCCESIONI: SE LINEA RETTA DIRETTA A GENITORI O FIGLI FRANCHIGIA DI 1.000.000 EURO SU ECCEDEZZA 4%

* IRPEF SI SUPPONE REDDITO LORDO COMPRESO TRA I 38.000 E 55.000

ALTRIMENTI FINO A 15.000 ALIQUOTA 23%

DA 15.000 A 28.000 ALIQUOTA 27%

DA 55.000 A 75.000 ALIQUOTA 41%

OLTRE 75.000 43%

Realizzazione: **Andrea Casarini**

COSA PAGHERANNO NEL 2007 PER PROPRIETA O USUFRUTTO DI UN APPARTAMENTO DI 5 VANI DI CIRCA 80 MQ. COMM.

LA TASSAZIONE AD ANCONA DELLA CASA SU BASE CATASTALE in zona 3

CA	CL	% INCR	MAX	ICI 1A CASA	ICI * SFITTA	ICI * LOCATA	ACQUISTO 1A CASA	ACQUISTO 2A CASA	IRPEF * USO FAMIL	IRPEF * SFITTA	ADD.LE* COM.REG	IPOT.CAT* SUCCESSIONI	SUCCESSIONI* 4%
				4x1000	9x1000	7x1000	3%+336	10%	38%	38%	0,5%+0,9%	3%	4%
A/2	1	16,66		91,93	439,24	341,63	1.946,53	5.856,48	185,46	246,66	6,83	1.756,94	2.342,59
	2	16,67		124,46	512,43	398,55	2.214,90	6.832,35	216,36	287,76	7,97	2.049,71	2.732,94
	3	18,37		162,42	597,85	465,00	2.528,13	7.971,39	252,43	335,73	9,30	2.391,42	3.188,56
	4	17,24		211,23	707,66	550,40	2.930,77	9.435,51	298,79	397,39	11,01	2.830,65	3.774,20
	5		88,89	265,45	829,66	645,29	3.378,10	11.062,17	350,30	465,90	12,91	3.318,65	4.424,87
A/3	1	16,90		-19,79	187,87	146,12	1.024,84	2.504,88	79,32	105,50	2,92	751,46	1.001,95
	2	16,65		-5,68	219,62	170,81	1.141,27	2.928,24	92,73	123,33	3,42	878,47	1.171,30
	3	19,05		10,57	256,19	199,26	1.275,36	3.415,86	108,17	143,86	3,99	1.024,76	1.366,34
	4	20,00		32,27	305,00	237,22	1.454,33	4.066,65	128,78	171,27	4,74	1.220,00	1.626,66
	5	20,01		59,38	366,00	284,67	1.677,99	4.879,98	154,53	205,53	5,69	1.463,99	1.951,99
	6	16,66		91,93	439,24	341,63	1.946,53	5.856,48	185,46	246,66	6,83	1.756,94	2.342,59
	7		172,76	124,46	512,43	398,55	2.214,90	6.832,35	216,36	287,76	7,97	2.049,71	2.732,94
A/4	1	16,65		-5,68	219,62	170,81	1.141,27	2.928,24	92,73	123,33	3,42	878,47	1.171,30
	2	19,05		10,57	256,19	199,26	1.275,36	3.415,86	108,17	143,86	3,99	1.024,76	1.366,34
	3		38,88	32,27	305,00	237,22	1.454,33	4.066,65	128,78	171,27	4,74	1.220,00	1.626,66
A/5	1	17,84		-42,56	136,65	106,28	837,04	1.821,96	57,70	76,73	2,13	546,59	728,78
	2	16,67		-31,72	161,03	125,24	926,44	2.147,04	67,99	90,43	2,50	644,11	858,82
	3	16,90		-19,79	187,87	146,12	1.024,84	2.504,88	79,32	105,50	2,92	751,46	1.001,95
	4	16,65		-5,68	219,62	170,81	1.141,27	2.928,24	92,73	123,33	3,42	878,47	1.171,30
	5		87,48	10,57	256,19	199,26	1.275,36	3.415,86	108,17	143,86	3,99	1.024,76	1.366,34
A/7	1	17,49		113,62	488,05	379,59	2.125,50	6.507,27	206,06	274,06	7,59	1.952,18	2.602,91
	2	17,02		151,57	573,43	446,00	2.438,56	7.645,68	242,11	322,01	8,92	2.293,70	3.058,27
	3	16,36		194,95	671,04	521,92	2.796,50	8.947,26	283,33	376,83	10,44	2.684,18	3.578,90
	4	17,19		243,76	780,85	607,33	3.199,13	10.411,38	329,69	438,49	12,15	3.123,41	4.164,55
	5		87,50	303,42	915,09	711,74	3.691,33	12.201,21	386,37	513,87	14,23	3.660,36	4.880,48

A/8	1	17,02		151,57	573,43	446,00	2.438,56	7.645,68	242,11	322,01	8,92	2.293,70	3.058,27
	2	16,36		194,95	671,04	521,92	2.796,50	8.947,26	283,33	376,83	10,44	2.684,18	3.578,90
	3	17,19		243,76	780,85	607,33	3.199,13	10.411,38	329,69	438,49	12,15	3.123,41	4.164,55
	4		59,58	303,42	915,09	711,74	3.691,33	12.201,21	386,37	513,87	14,23	3.660,36	4.880,48

LEGENDA :

A1= ABITAZIONE SIGNORILE

A2=ABITAZIONE CIVILE

A3=ABITAZIONE ECONOMICA

A4=ABITAZIONE POPOLARE

A5=ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE

A6=RURALI

A7=VILLINI

A8=VILLE

*IPOTECARIE E CATASTALI SE SI EREDITA 1A CASA PAGA SOLO LE IMPOSTE FISSE EURO 168X2

*SUCCESIONI: SE LINEA RETTA DIRETTA A GENITORI O FIGLI FRANCHIGIA DI 1.000.000 EURO SU ECCEDEZZA 4%

* IRPEF SI SUPPONE REDDITO LORDO COMPRESO TRA I 38.000 E 55.000

ALTRIMENTI FINO A 15.000 ALIQUOTA 23%

DA 15.000 A 28.000 ALIQUOTA 27%

DA 55.000 A 75.000 ALIQUOTA 41%

OLTRE 75.000 43%

Realizzazione: [Andrea Casarini](#)