

Perché l'Italia non riesce a tassare bene gli immobili

Di [Michele Giannotti](#) e [Nicolò Roncone](#) da [lavoce.info](#)

il [24/07/2026](#)

Mentre si discute di patrimoniale, i dati rivelano un paradosso sull'Imu. La casa è il bene immobile per eccellenza, ma l'imposta non sempre viene riscossa. Anzi, è più evasa dell'Iva. Un semplice cambiamento potrebbe spingere i contribuenti a pagarla.

Il paradosso dell'evasione immobiliare

Quando si parla di imposte patrimoniali, ossia di imposte che colpiscono il patrimonio indipendentemente dal reddito del proprietario, il dibattito, che si riapre ciclicamente, è spesso in modo confuso. Non è sempre chiaro quali tributi rientrino davvero in questa categoria: in Italia, infatti, [non esiste una maxi-imposta](#) unica che colpisce l'intero patrimonio, ma ce ne sono varie applicate su specifiche categorie di beni mobili, immobili o su attività finanziarie.

Chi è a favore della patrimoniale sostiene che si tratta di uno strumento di equità per ridurre le disuguaglianze. Chi invece è contrario afferma che è poco efficace, che riguarda redditi già tassati in precedenza, e che i beni a cui dovrebbe applicarsi [non siano tutti facilmente tracciabili](#) o con valore noto, basta fare l'esempio di gioielli o opere d'arte. E poi, tassare i patrimoni rischia di spingere all'estero chi ha maggiore mobilità finanziaria e personale, riducendo così proprio la base imponibile che si vorrebbe colpire.

Sotto quest'ultimo punto di vista, gli immobili dovrebbero essere la categoria meno problematica, in quanto un edificio è di per sé facilmente censibile e non può essere nascosto o trasferito. Almeno così suggerisce la logica. Eppure, in Italia, i dati restituiscono una realtà paradossale: circa un quinto delle imposte sugli immobili non arriva nelle casse dello stato. L'Imu-Tasi è una di quelle con la maggiore propensione all'evasione: con una propensione al gap (rapporto percentuale tra il gettito non riscosso e il gettito potenziale) di circa il 21 per cento, è seconda soltanto all'Irpef sul lavoro autonomo e d'impresa e precede Iva e Ires.

Figura 1 – Propensione al gap sulle principali imposte in Italia

Made with Flourish • [Create a chart](#)

L'anomalia dell'Imu ribalta i principi su cui si fonda la letteratura economica internazionale ([qui](#) e [qui](#)). La raccomandazione delle grandi istituzioni è infatti quella di spostare parte del carico fiscale dal lavoro, che è già fortemente gravato, verso il capitale. In quest'ultimo caso si raccomanda in genere l'adozione di basi imponibili visibili, tracciabili e difficili da occultare, come appunto gli immobili.

Breve storia dell'imposta sugli immobili

In Italia l'Imu (Imposta municipale propria) agisce sul possesso di immobili, aree fabbricabili e terreni. È calcolata sulla rendita catastale, cioè sul valore che lo stato assegna a ogni immobile guardando alla sua grandezza, alla zona in cui si trova e ad altre caratteristiche. Non si tratta della prima imposta patrimoniale sugli immobili in Italia: nel 1992 ne era stata introdotta in via emergenziale e temporanea una prima forma dal governo Amato, che riguardava anche le prime case. Subito dopo, è arrivata l'Ici (Imposta comunale sugli immobili) che aveva le stesse caratteristiche, ma uno status permanente. Quando, nel 2008, la prima casa è stata esclusa dall'Ici, è subentrata l'Imu, che, almeno in un primo momento (2012-2013), ha ripristinato l'imposizione anche sull'abitazione principale. Oggi, l'Imu resta dovuta sugli immobili che non costituiscono abitazione principale, salvo le abitazioni di lusso. L'imposta è riscossa dai comuni, che ne stabiliscono le aliquote entro i limiti fissati dalla legge. Nei dati viene spesso indicata insieme alla Tasi perché, abolita dal 2020, quest'ultima è stata sostanzialmente incorporata nella nuova Imu.

L'Imu è evasa più dell'Iva

Se il dato dell'evasione dell'Imu è già di per sé sorprendente, il paradosso emerge con ancora più forza quando si fa il confronto con l'Iva, l'imposta indiretta sui consumi. L'Iva viene pagata dal consumatore finale ogni volta che acquista un bene o un servizio. Grava quindi su milioni di transazioni commerciali e dovrebbe teoricamente essere molto più esposta all'evasione rispetto a un immobile. Eppure, i dati sul tax gap – ossia la differenza tra quanto lo Stato dovrebbe incassare e quanto riscuote realmente – restituiscono un quadro decisamente meno intuitivo.

I numeri del ministero dell'Economia mostrano infatti due velocità opposte: tra il 2016 e il 2023, la propensione al gap dell'Iva è crollata dal 26,2 al 19,7 per cento, mentre quella dell'Imu è scesa solo lievemente, arrestandosi al 20,8 per cento. Il risultato è che, dal 2019, la propensione al mancato pagamento dell'imposta sugli immobili si mantiene superiore a quella registrata per l'Iva.

Figura 2 – Evoluzione della propensione al gap stimato di Iva e Imu-Tasi, dal 2016 al 2023.

Made with Flourish • [Create a chart](#)

La riduzione del tax gap dell'Iva rispecchia l'[introduzione di strumenti automatici e digitalizzati](#), come lo split payment (dal 2015) e la fatturazione elettronica obbligatoria estesa (dal 2019) alle operazioni tra privati. A ciò si aggiunge l'[accelerazione dei pagamenti digitali](#) dopo la pandemia, che ha rafforzato indirettamente la tracciabilità delle transazioni.

L'Imu, invece, non ha beneficiato dello stesso livello di automatismo tecnologico. La sua efficacia dipende dalla qualità delle banche dati immobiliari e catastali, dall'aggiornamento delle informazioni e dalla capacità dei comuni di accertare e recuperare il gettito non versato. È inoltre essenziale chiarire un punto metodologico: secondo l'[appendice metodologica del ministero dell'Economia e delle Finanze](#) sulla relazione sull'economia non osservata 2025, il tax gap Imu-Tasi del 20,8 per cento è calcolato sulla rendita catastale effettiva e non include abusi edilizi o "case fantasma" non registrate. Il dato, quindi, non stima l'intera ricchezza immobiliare nascosta al fisco, ma segnala soprattutto il mancato versamento dell'imposta e le difficoltà dei comuni nel recuperare quanto dovuto. Questo peggiora il quadro, perché il [catasto italiano è già considerato poco aggiornato](#) e la sua riforma è rinviata da anni.

Il mancato pagamento di circa il 20 per cento non dipende quindi direttamente dalle omissioni catastali, ma dalla volontà di non pagare e quindi di evadere quanto accertato, e da fattori pratici e

amministrativi, come crisi di liquidità dei proprietari, soprattutto per vecchi immobili improduttivi, e inconsapevolezza delle quote di proprietà in caso di successioni complesse. Per questo l'“evadibilità” dell'immobile, che appare come un controsenso teorico, diventa possibile nella pratica. Non a caso, secondo [Ifel](#) i comuni incassano in media solo circa il 78 per cento del totale dei propri tributi.

Dove l'Imu si paga meno

A confermare che uno dei problemi dell'Imu è la capacità di riscossione dei comuni ci sono i dati regionali. Nel 2023, ultimo anno per cui sono disponibili, il tax gap dell'Imu-Tasi è stato particolarmente concentrato nel Mezzogiorno: Calabria, Campania, Sicilia, Basilicata e Sardegna hanno superato nettamente la media nazionale del 20,8 per cento, con punte vicine o superiori al 30 per cento, mentre il Centro-Nord è rimasto sotto la media. Dove i comuni hanno uffici tributari più fragili o meno risorse per i controlli, il tax gap aumenta.

Una possibile proposta

Per provare a ridurre la propensione al gap dell'Imu si potrebbe fare una cosa semplice: eliminare la necessità dell'autodichiarazione e includere invece l'imposta nella dichiarazione pre-compilata. Avrebbe un costo praticamente nullo, creerebbe un forte incentivo a pagare l'imposta e, soprattutto nei piccoli comuni, eviterebbe l'incombenza di mandare il bollettino a casa, che oggi serve a ricordare di procedere con l'autodichiarazione necessaria per pagare l'Imu.

Figura 3 – Imu evasa per regione sul totale dell'Imu attesa, 2023

Made with Flourish • [Create a chart](#)

Lavoce è di tutti: sostienila!

Lavoce.info non ospita pubblicità e, a differenza di molti altri siti di informazione, l'accesso ai nostri articoli è completamente gratuito. L'impegno dei redattori è volontario, ma le donazioni sono fondamentali per sostenere i costi del nostro sito. Il tuo contributo rafforzerebbe la nostra indipendenza e ci aiuterebbe a migliorare la nostra offerta di informazione libera, professionale e gratuita. Grazie del tuo aiuto!

SOSTIENI lavoce

Correlati

[Qual è il problema della patrimoniale](#)22/12/2020In "Fisco"

[La patrimoniale di Bersani](#)15/01/2013In "Argomenti"

[Patrimoniale? Per la Costituzione si può fare](#)30/06/2026In "Fisco"

Michele Giannotti è studente del corso Economics and Econometrics presso l'Università di Bologna, con focus sull'economia empirica e l'inferenza causale. In precedenza, si è laureato in Economia a Bergamo. Attualmente parte del desk de lavoce.info.

Nicolò Roncone è studente di Economia e Finanza presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore, con particolare interesse per macroeconomia, politiche economiche e mercati finanziari. Ha svolto attività in Cattolica Capital e Cattolica Investment Club, occupandosi di analisi economico-finanziaria.