

INTERVENTO

# Cedolare per immobili non abitativi

di **Giorgio Spaziani Testa**

**C**on la **legge di Stabilità per il 2016**, Parlamento e Governo hanno varato una serie di misure per il **settore immobiliare** positive sia per il loro contenuto specifico sia per il significato di inversione di tendenza che hanno rappresentato. Tuttavia, questi segnali di attenzione al settore perderebbero gran parte degli effetti benefici che si proponevano se l'azione di riduzione del carico tributario non trovasse conferma nella prossima legge di stabilità.

Il **Def 2016** individua in una politica di «responsabilità fiscale» - che, attraverso la riduzione delle imposte, permetta di sostenere la spesa di imprese e famiglie nonché di rafforzare la crescita - l'azione principale con cui affiancare la strategia di riforme strutturali del Governo.

Si tratta di un'impostazione condivisibile. Nei Paesi europei

con dati di crescita ben superiori a quelli dell'Italia, la ripresa è trainata in massima parte dai consumi privati. È, pertanto, essenziale rafforzare gli interventi di riduzione fiscale, anche al fine di non ostacolare la trasmissione all'economia reale delle misure eccezionalmente espansive di politica monetaria adottate dalla Bce.

Nell'immobiliare, c'è ancora molto da fare per ripristinare un livello di tassazione sopportabile dopo gli aumenti determinatisi attraverso la manovra Monti di fine 2011 e che hanno portato (anche se la Commissione Ue non sembra essersene accorta...) a una triplicazione dell'imposizione patrimoniale sugli immobili.

Le compravendite fanno registrare segnali di risalita dopo anni di crisi. Tuttavia, il confronto con l'ultimo anno che ha preceduto l'introduzione dell'Imu, il 2011, è ancora sconcertante. I segni "più", insomma, non devono ingannare. Per risollevare un

mercato sfiancato oltre che dalla crisi economica generale, da quella "indotta" da scelte fiscali errate, è necessario che il cambio di direzione iniziato nella politica sull'immobiliare proseguiva.

Un settore sul quale è prioritario intervenire è quello degli immobili non abitativi locati. Le imposte, statali e locali (ben sette), raggiungono un livello tale da erodere fino all'80% del canone di locazione, anche per via dell'irrisoria deduzione Irpef per le spese, pari al 5 per cento. Una percentuale di imposizione che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono le spese (di manutenzione, assicurative ecc.) alle quali il proprietario-locatore far fronte e l'eventuale indennità di avviamento (senza considerare il rischio morosità).

L'unico modo per creare disponibilità di locali per negozi e botteghe, è restituire un minimo di redditività all'investimento in immobili commerciali e così ricostituire una virtuosa dinamica

economica - ora compromessa dalla fiscalità - di cui siano protagonisti i piccoli risparmiatori in veste di proprietari/locatori e i piccoli operatori economici in qualità di inquilini.

Una delle possibili strade è l'estensione anche al comparto non abitativo della cedolare secca sugli affitti, l'imposta sostitutiva attualmente applicabile solo a una parte delle locazioni abitative. Il successo che sta riscuotendo questa formula nel campo degli affitti abitativi conferma quanto sia stata giusta la scelta di introdurre un sistema di tassazione proporzionale e semplificato per i redditi derivanti da un bene già gravato da imposte di natura patrimoniale. In ogni caso, è urgente procedere a una significativa detassazione di questi immobili. Per salvare il commercio, ma anche le strade delle nostre città, altrimenti condannate a una desertificazione foriera di degrado e di criminalità.

Presidente di **Confedilizia**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IL PUNTO**

Per rilanciare il settore opportuno estendere alle locazioni di impresa un'esperienza positiva per le abitazioni

