

Una manovra incompleta per il settore immobiliare

Giorgio Spaziani Testa
presidente di **Confedilizia**

**Soprattutto
occorrerebbe
eliminare
il vulnus
di una tassazione
patrimoniale
che si presenta
sostanzialmente
espropriativa**

Qualora le misure riguardanti il settore immobiliare si limitassero a quelle indicate, **Confedilizia** non sarebbe soddisfatta. Mancherebbero interventi tesi ad attenuare il peso fiscale ordinario sugli immobili, per proseguire l'opera di correzione degli errori compiuti in passato in materia di fiscalità immobiliare. Della manovra approvata dal Consiglio dei ministri conosciamo le linee essenziali, quelle illustrate dal premier in conferenza stampa, oltre ad alcune anticipazioni giornalistiche. Per conoscere le misure concrete che saranno inserite nel disegno di legge di bilancio e nel decreto-legge ad esso collegato, dovremo attendere qualche giorno. Riguardo il settore immobiliare, siamo comunque soddisfatti di alcune decisioni prese dal governo, come quella di rendere più stabile la detrazione fiscale del 65 per cento per gli interventi di risparmio energetico (il cosiddetto ecobonus). La scelta di prevederla per cinque anni - che era stata preannunciata dal viceministro Morando - viene incontro in particolare alle necessità dei condomini, dove il limitato tempo a disposizione (un anno) aveva finora impedito un ampio utilizzo di questa opportunità. Apprezzabile è anche l'incremento dell'agevolazione fino al 75 per cento per interventi di maggiore entità e la possibilità, per i singoli condomini, di cedere il proprio credito in caso di impossibilità di usufruirne. Da considerarsi positivamente - se confermata - è inoltre la previsione, per cinque anni, di una detrazione consistente (dal 50 all'85 per cento, a seconda dell'entità dell'intervento) per le spese sostenute per misure di miglioramento antisismico in zone a particolare rischio (il cosiddetto sismabonus). Si tratterebbe della conferma della scelta del Governo di affrontare il tema della prevenzione attraverso una politica di incentivi e non con l'imposizione di obblighi generalizzati, utili solo alle categorie professionali che li richiedono. Parliamoci chiaro. Quello che servirebbe, è una riduzione della pressione fiscale sugli immobili dell'ordine di diversi miliardi di euro.

Soprattutto, occorrerebbe eliminare il vulnus di una tassazione patrimoniale che si presenta come sostanzialmente espropriativa e che è una peculiarità di questo comparto. Una tassazione che - dopo l'eliminazione della Tasi sulla prima casa (con eccezioni) - si colloca intorno ai 22 miliardi di euro ogni anno. Un'enormità. Ma tutto ciò resterà un proposito irrealizzabile finché non arriverà un Governo che, oltre a comprendere l'importanza del settore immobiliare ai fini dello sviluppo e della crescita, avrà il coraggio di procedere ad una corposa riduzione della spesa pubblica. Nel frattempo, l'unica strada è quella di suggerire interventi specifici nel tentativo di arginare le conseguenze più nocive che sta producendo questo eccesso di imposizione. E noi ne abbiamo individuati, in particolare, due: 1) una riduzione della tassazione sugli immobili ad uso non abitativo (negozi, uffici), che consentirebbe ad un tempo di ridurre l'inequità di un'imposizione che raggiunge l'80 per cento e di rianimare il commercio; 2) alcune misure per gli affitti a canone calmierato, anche in questo caso sia per motivi di equità sia per garantire che i piccoli risparmiatori dell'immobiliare - gli unici che hanno finora garantito l'offerta di abitazioni in affitto in Italia - continuino a farlo e possano farlo con canoni accessibili. Per il primo aspetto, le misure possibili sono essenzialmente tre: una cedolare secca sui redditi da locazione non abitativa; l'aumento al 25 per cento (o, al minimo, il ripristino della misura del 15 per cento) della deduzione forfettaria Irpef per le spese, inopinatamente ridotta al 5 per cento con la legge Fornero; un limite di legge alle aliquote Imu-Tasi. Infine, per le locazioni calmierate, le misure necessarie sono due e sono entrambe indispensabili: stabilizzazione (con, possibilmente, estensione a tutta Italia) della cedolare del 10%; limite di legge alle aliquote Imu-Tasi. Il cammino della manovra inizierà con la sua presentazione in Parlamento e si concluderà alla fine dell'anno. Il tempo per fare qualcosa di buono sull'immobiliare c'è, serve la volontà politica.



© RIPRODUZIONE RISERVATA