

Casa: si compra ma non si investe

Nonostante i segnali positivi, gli acquisti di beni da mettere a reddito sono fermi

Gli italiani credono ancora nella casa? La risposta dovrebbe essere: sì e no. Sì, se ci si riferisce all'acquisto dell'abitazione di residenza; no, se si ha riguardo all'acquisto di abitazioni da destinare a uso villeggiatura e a quello di case "da mettere a reddito", finalizzate alla locazione.

Gli ultimi rilevamenti relativi al numero di compravendite di unità immobiliari residenziali sono finalmente confortanti, dopo anni di crisi. L'Agenzia delle Entrate ha registrato – nel terzo trimestre del 2015 – un aumento delle transazioni del 10,8% (105.104 atti, 10.000 in più rispetto al corrispondente periodo del 2014). Un dato che segue un altro segno positivo, quello rilevato nel secondo trimestre del 2015, che aveva visto un aumento delle compravendite di abitazioni dell'8,2% rispetto al secondo trimestre dell'anno precedente.

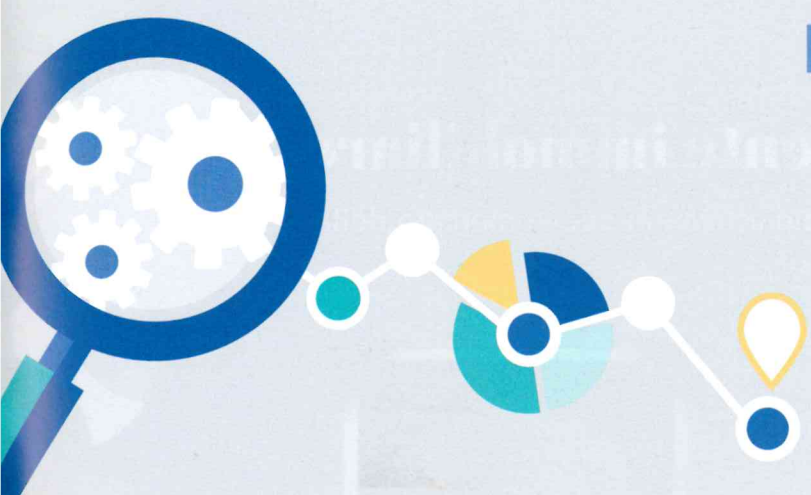
Si tratta di numeri che sono ancora molto lontani da quelli dei periodi floridi, in particolare dell'era pre-Monti (e quindi pre-Imu), ma che indicano una tendenza positiva che deve essere guardata con attenzione. Una tendenza che, naturalmente, risente di vari fattori. Oltre alla circostanza che questi incrementi sono calcolati attraverso il confronto col periodo di massima depressione per il settore, giocano in favore di un'inversione di tendenza elementi essenziali come il periodo di particolare vantaggiosità dei tassi sui mutui e l'inizio – preannunciato dal Presidente del Consiglio prima dell'estate dello scorso anno – di un



**GIORGIO SPAZIANI
TESTA**

cambio di direzione delle politiche fiscali sulla casa, realizzatosi in primo luogo attraverso l'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale.

Insomma, se i principali elementi che condizionano un atto importante come l'acquisto di un immobile (condizioni del credito e fiscalità immobiliare in primis) fanno registrare qualche segno di miglioramento, gli italiani tornano a muoversi nel solco di quella che è ormai una tradizione consolidata e mirano ad acquisire la proprietà della casa di abitazione. Con difficoltà, attraverso sacrifici, ma lo fanno, continuano a farlo: per uscire dalla famiglia di provenienza; per lasciare la condizione di inquilini (mal sopportata in un Paese che – con imperdonabile miopia – ha fatto sì che l'affitto fosse identificato, se non con il disagio sociale, comunque con la condizione di coloro che "non possono permettersi di comprare"); per migliorare la propria



Gli acquisti dei privati
non accennano a tornare nei comparti
delle seconde case e delle case
da investimento

situazione, attraverso l'acquisto di un'abitazione più grande o più pregiata.

Dove, però, gli acquisti dei privati non accennano a tornare è nei due comparti cui si accennava sopra: quello delle cosiddette "seconde case" e quello delle case da investimento, da destinare alla locazione. E qui, non può essere negato, l'imposizione fiscale gioca un ruolo fondamentale.

Le case di villeggiatura – così come quelle date in affitto – hanno sofferto e stanno tuttora soffrendo in modo particolare le conseguenze degli aumenti di tassazione locale disposti con la manovra finanziaria del dicembre 2011. La somma di Imu e Tasi determina carichi di imposta per lo meno tripli rispetto alla vecchia Ici. E anche la tassa rifiuti – come dimostra un recente studio di Confcommercio – continua a far registrare aumenti esponenziali delle tariffe stabilite dai Comuni.

Analoghe considerazioni possono essere svolte per le abitazioni locate, con la differenza che per una specifica categoria di queste ultime – quelle affittate attraverso i contratti "concordati", a canone calmierato – la Legge di Stabilità ha dato un primo, interessante segnale di attenzione, attraverso la riduzione del 25% sia dell'Imu sia della Tasi (che è seguito alla fissazione al 10% dell'aliquota della cedolare secca sostitutiva dell'Irpef e delle imposte di registro e di bollo).

I segni "più" che contraddistinguono le ultime rilevazioni sulle compravendite di abitazioni, insomma, vanno salutati con soddisfazione, ma non devono ingannare. Per risollevare un mercato sfiancato – a differenza di ogni altro settore – non solo dalla crisi economica generale ma anche da quella indotta derivante da scelte fiscali errate, è necessario che il cambio di direzione iniziato dal Governo nella politica sull'immobiliare prosegua e si consolidi.