

L'INTERVISTA. Giorgio Spaziani, presidente di Confedilizia ottimista sulla manovra: «La minore pressione fiscale sulle case rilancerà il mercato degli affitti»

«MENO TASSE, UN PO' DI RESPIRO ALL'IMMOBILIARE»

La legge di Stabilità 2016 comprende diverse novità e misure che riguardano la casa e il settore immobiliare: dall'abolizione della Tasi sulla prima casa, a eccezione delle abitazioni di lusso, e per quelle date in comodato a figli o genitori; alla riduzione del 25% di Imu e Tasi per gli immobili affittati a canone concordato; alle detrazioni previste per chi acquista la prima casa con un "leasing". Provvedimenti che «segnano un cambio di rotta nelle politiche fiscali sull'immobiliare» rileva Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, e che contribuiranno «a stimolare i consumi delle famiglie» e «a rilanciare il mercato degli affitti, in particolare quelli a canone calmierato». Un passo nella direzione giusta, secondo la Confederazione dei proprietari immobiliari, a cui dovrebbero seguire altri interventi, come «la detassazione degli immobili affittati a uso diverso dall'abitativo, come i locali commerciali» sottolinea Spaziani Testa, che subiscono un'imposizione fiscale tale da rendere la situazione «insostenibile».

●●● Come valutate, nel complesso, le novità contenute nella nuova manovra economica per il 2016?

«La legge di Stabilità contiene misure importanti, anche se non risolutive, che segnano un cambio di rotta nelle politiche fiscali sull'immobiliare, e che proprio per questo vanno apprezzate. Si poteva, naturalmente, fare molto di più. Ma Confedilizia guarda a quanto fatto con un duplice approccio: con soddisfazione, per avere finalmente ottenuto interventi in favore di un comparto reduce da quattro anni di ipertassazione. Ma anche con fiducia, considerando queste misure come l'inizio di un'opera di correzione degli errori compiuti in passato».

●●● Quali sono, a vostro avviso, i provvedimenti più significativi, e che effetti avranno?

«Ad esempio, l'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale, col suo valore di quasi 4 miliardi di euro, è certamente l'intervento più noto in quanto di più diffusa applicazione. Contribuirà a stimolare i consumi, oltre che a dare ossigeno a tante famiglie in difficoltà, nonostante la perdurante discriminazione delle abitazioni considerate "di lusso" che, per le caratteristiche stesse del nostro sistema catastale, anche se tali quasi sempre non sono».

●●● Per quanto riguarda le misure che potranno avere un impatto sul mercato immobiliare?

«Vi è poi l'intervento su uno dei comparti più in sofferenza dell'immobiliare, quello dell'affitto. La riduzione del 25% di Imu e Tasi per gli immobili locati sulla base degli Accordi territoriali porterà a forti risparmi. Basti pensare, ad esempio, che in una città come Roma si possono sfiorare i 600 euro di minori imposte annue. Una riduzione che contribuirà, insieme con la recente riduzione al 10% dell'aliquota della cedolare secca, a rilanciare un canale di contrattazione che, nonostante la sua connotazione sociale, non è stato salvato dall'offensiva fiscale che risale al governo Monti».

●●● Le altre novità rilevanti?

«È importante la detassazione del comodato che, pur con i limiti previsti, aiuterà le famiglie che attraverso questa soluzione risolvono i problemi abitativi dei giovani e degli anziani. Come sono anche importanti la conferma e l'estensione delle versioni rafforzate delle detrazioni fiscali per ristrutturazioni, risparmio energetico e acquisto mobili. Fondamentali sono anche la disposizione che vieta ai Comuni di alzare le aliquote dei tributi locali nel 2016 rispetto al

2015, e il pacchetto di norme sull'assegnazione agevolata ai soci di immobili, che consentirà di smobilizzare a costi accettabili tanti beni "imprigionati" in società immobiliari».

●●● Un consiglio pratico per i proprietari di immobili, nell'applicazione delle novità contenute nella legge di Stabilità?

«Il primo consiglio pratico è quello di cogliere l'opportunità offerta dalla riduzione del 25% di Imu e Tasi sulle abitazioni affittate a canone calmierato. Le nostre Associazioni territoriali sono attrezzate per fornire ogni assistenza ai proprietari, anche attraverso specifici programmi per il calcolo delle imposte».

●●● Che contratti di affitto possono essere compresi in questa riduzione di Imu e Tasi?

«La norma permette di considerare interessate a questo sgravio tre tipologie di contratti di locazione: i contratti agevolati, con durata di 3 anni più 2 di rinnovo; i contratti per studenti universitari, da 6 mesi a 3 anni; i contratti transitori, da 1 a 18 mesi, se stipulati nei Comuni, ad esempio, tutti i capoluoghi di provincia, nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali».

●●● Quali altri interventi e novità sarebbero invece auspicabili?

«Serve con urgenza un intervento di detassazione degli immobili locati a uso diverso dall'abitativo. I locali commerciali affittati subiscono un'imposizione che, fra Irpef, addizionali, Imu e Tasi, può arrivare a erodere anche l'80% del canone, con il quale bisogna anche pagare le spese. È una situazione insostenibile, che contribuisce, come ha riconosciuto anche Confesercenti, a determinare la crisi del commercio. Crisi che porta con sé problemi di degrado delle nostre città, visto il crescente numero di locali sfitti. Bisogna assolutamente fare qualcosa».



Giorgio Spaziani