

risponde



**Giorgio Spanziani Testa,**  
presidente di  
Confedilizia  
(associazione che  
riunisce i proprietari  
di immobili), già  
segretario generale  
della stessa  
associazione.

# è ora di comprare CASA

Per anni è stato difficile avere un mutuo. Adesso i tassi sono accattivanti e le abitazioni in vendita non mancano. Vale la pena acquistare?

**S**econdo un'indagine sul mercato delle abitazioni, svolta dalla Banca d'Italia con gli agenti immobiliari, è risultato che, nel primo trimestre del 2016, è diminuita la percentuale di coloro che riportavano un calo nei prezzi di vendita. Questa tendenza sembra confermata anche per quanto riguarda le vendite degli immobili, visto che nello stesso periodo è salito al 79,9% il numero degli agenti che hanno venduto almeno una abitazione, rispetto al 77,8% registrato nella precedente indagine.

## Il mercato è migliorato

Il miglioramento del mercato immobiliare sul fronte del settore residenziale è dovuto all'azione del Governo che, dopo 4 anni di tassazioni fiscali smodata, ha iniziato a modificare la politica nei confronti della casa: ha eliminato la Tasi per quasi tutte le abitazioni (rimangono ancora soggette all'Imu e alla Tasi le abitazioni di categoria catastale A1, A8 e A9) e ha introdotto la riduzione del 25% sulla Tasi e sull'Imu per gli immobili locati "a canone concordato". Inoltre, i mutui ora sono vantaggiosi, e ciò ha generato nuova fiducia negli italiani. Insomma, sembra proprio che, se si è deciso di comprare la prima casa, questo possa essere il momento giusto per farlo, perché da tempo non si registravano situazioni così favorevoli.

## Si, se è l'abitazione principale

È il caso di pensare a un acquisto se si tratta dell'abitazione di residenza, mentre se si intende comprare un immobile da destinare alla locazione oppure da utilizzare per le vacanze, non è ancora il momento giusto. I dati sul mercato immobiliare mostrano qualche segno positivo, ma devono essere letti avendo presente la situazione dell'Imu. Il raffronto tra i dati relativi al comparto prima del 2011 e quelli attuali evidenzia ancora una distanza notevole.

## Più cautela per l'appartamento al mare

Serve prudenza per gli immobili che si acquistano per fare un investimento e per le case

destinate alle vacanze. Queste tipologie di immobili stanno ancora risentendo degli aumenti di tassazione imposti dal governo Monti: non scordiamo che Imu e Tasi hanno comportato un peso fiscale pari almeno al triplo della vecchia Ici e che, in quattro anni, i proprietari di seconde case in Italia sono stati chiamati, solo per far fronte all'Imu e alla Tasi, a un sacrificio pari quasi a 100 miliardi di euro. Anche la tassa sui rifiuti continua a fare registrare aumenti delle tariffe che sono disposte in modo del tutto arbitrario dai Comuni.

Non bisogna dimenticare, infine, che per far ripartire completamente il mercato immobiliare, bisognerebbe detassare anche un'altra categoria di immobili: quelli destinati alla locazione a uso ufficio o negozio. In questo settore ben sette diverse tipologie di tributi (Irpef, Imu, Tasi, Registro, Bollo, Addizionali regionale e comunale all'Irpef) sono a carico dei proprietari, andando a erodere fino all'80% del canone di locazione, senza considerare le spese di manutenzione dell'immobile e l'eventuale indennità di avviamento. Sarebbe necessaria una detassazione attraverso, per esempio, l'introduzione della cedolare secca sugli affitti, a oggi applicabile solo al settore abitativo.



Per saperne di più sul mercato immobiliare e le leggi sulle abitazioni si può visitare il sito di Confedilizia:

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



## DA RICORDARE PRIMA DI FIRMARE

- 1 Fare bene i conti.** Oltre al prezzo dell'immobile bisogna aggiungere circa un 10% per le tasse: l'Iva, l'imposta di registro e le imposte catastali. Inoltre, si devono prevedere i costi del notaio, quelli per il mutuo, le spese condominiali e quelle di manutenzione e, infine, gli arredi.
- 2 Informarsi sulle tasse.** È possibile rivolgersi agli esperti di Confedilizia.
- 3 Non stipulare un mutuo troppo lungo.** Oltre i 25 anni non conviene, perché si sommano troppi interessi.
- 4 Consultare sempre un notaio prima dei preliminari di vendita.**

A cura di Roberta Raviolo.