

Tassazione troppo salata Mattone con il freno tirato Soffrono vendite e affitti

CONFEDILIZIA *In quattro anni imposte triplicate da 9 a 25 miliardi*

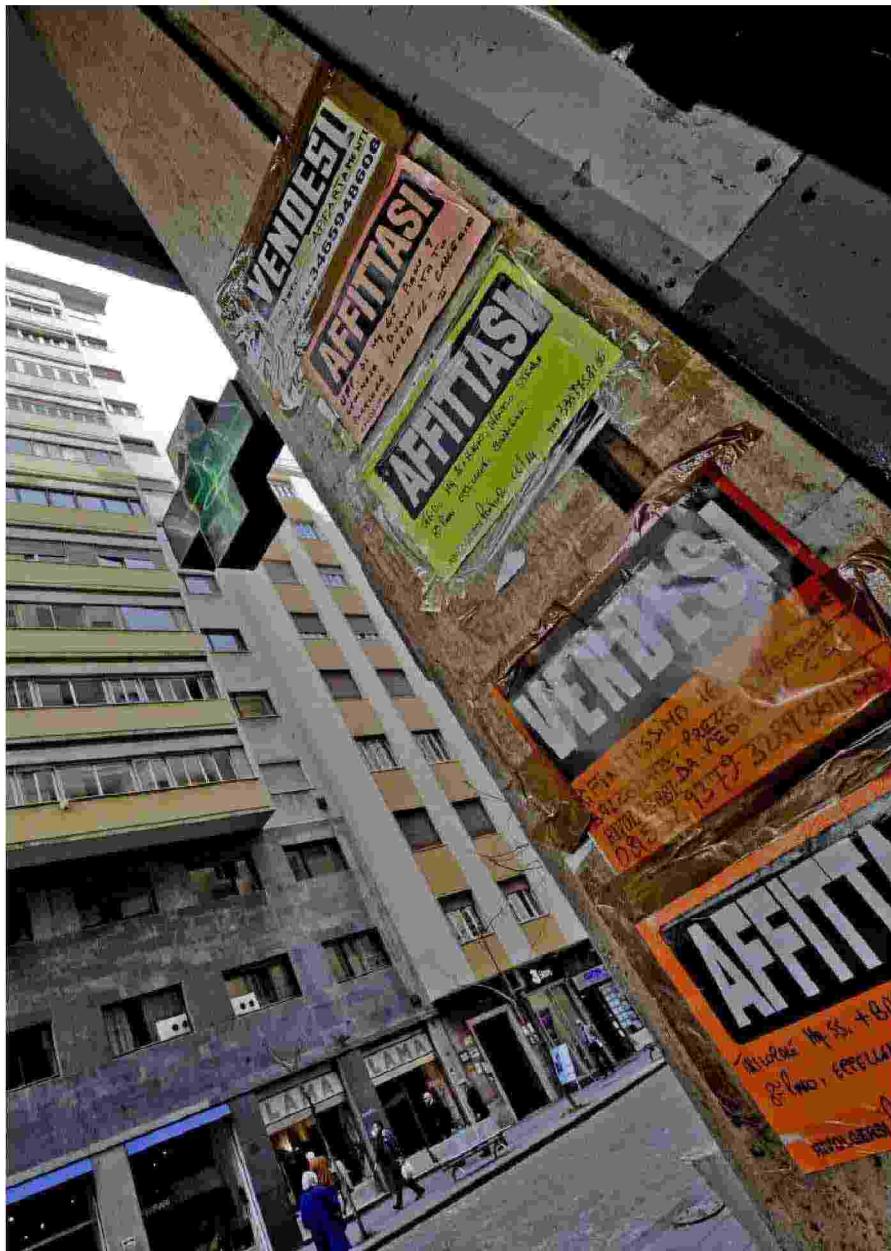
VARÈSE - Come sottolineato ancora da più parti e da diversi indicatori economici, il mercato immobiliare è ancora in una fase di stallo. La ripresa di inizio anno non si è confermata nei mesi successivi e il 2016 pare andarsi a esaurire come un'occasione mancata. Lo conferma **Vincenzo Brianza**, presidente di **Confedilizia** Varese: «La tassazione - dice - è ancora troppo elevata perché il mercato possa riprendersi con una certa stabilità: basti pensare che la sola tassazione patrimoniale sulla casa è passata dall'anno 2012 a oggi da 9 a 25 miliardi di euro. Praticamente triplicata. Serve una politica fiscale, sia a livello nazionale che locale, che possa stimolare la domanda».

Risultato: ci sono ancora troppi elementi discordanti per poter dire che il mercato degli immobili del Varesotto, come nel resto del Paese, si è messo alle spalle la crisi e può trainare la ripresa: «I prezzi delle case sono ancora in discesa e in sei anni il calo è stato vicino al 15%, le compravendite sono in lieve aumento, ma gli affitti sono in stallo. La casa non è più un bene rifugio e chi ha una seconda casa da poter concedere in affitto preferisce cercare di venderla perché il valore fiscale degli immobili, determinato a partire dal suo valore catastale assurdamente moltiplicato, è diventato troppo oneroso e difficilmente sostenibile». Il risultato di questa vischiosità del mercato è che anche in provincia di Varese ci troviamo di fronte ad un numero crescente di immobili sfitti: «La contrazione dei contratti di locazione stipulati - aggiunge Brianza - a fronte del leggero incremento delle compravendite, ha origine dall'affossamento del mer-

cato locatizio, determinato da una politica fiscale sempre più punitiva, nonostante l'introduzione della cosiddetta cedolare secca, peraltro non applicabile a tutti i locatori e a tutti i rapporti. Se si aggiungono le difficoltà, i tempi e gli oneri per riottenere la disponibilità dell'immobile in caso di morosità, si capisce perché l'investimento immobiliare finalizzato alla locazione sia praticamente scomparso e che chi ha investito tende a smobilizzare. Un rimedio sarebbe, a livello locale, eliminare o quanto meno fortemente ridurre la Tasi sugli immobili locati come abitazione primaria, così come è stata abolita per le prime case in proprietà».

Il problema è ancora più evidente per i negozi e le attività commerciali, sfitti in misura crescente: «Qui - conclude il presidente di **Confedilizia** - la situazione è, se possibile, anche peggiore anche perché si tratta di un settore tuttora disciplinato dall'equo canone, risalente a quasi quarant'anni fa. In particolare la durata imposta di dodici anni (o diciotto per alcune attività), senza possibilità di aumenti del canone in corso di rapporto e la sola rivalutazione in base al 75% della variazione Istat prezzi al consumo, impedisce di porre in essere rapporti a canoni più contenuti e durata ridotta per favorire chi inizia un'attività, con possibilità di rinegoziare le condizioni quando l'attività sia ben avviata. Non si comprende poi per quale ragione la cedolare secca, a parità di condizioni del locatore, si applichi solo agli immobili abitativi e non a quelli commerciali. La sua applicazione a questo tipo di immobili avrebbe il pregio di aiutare il commercio e l'artigianato e di contribuire a combattere la desertificazione e il degrado di tante aree urbane».

Nicola Antonello



Mercato immobiliare ancora bloccato anche a causa delle tasse troppo alte

