

CASE, COSÌ LA LEGGE DI BILANCIO 2017 POTREBBE CONTRIBUIRE A SPINGERE LA RIPRESA DEL MERCATO

di ANTONELLO AMBRUOSI

La ripresa del mercato immobiliare non è evidente solo in Italia ma anche in altri Paesi, dagli Stati Uniti con le vendite passate da 5,30 a 5,47 milioni (+3,2%), alla Cina dove salgono vendite e prezzi fino a contribuire dal 15 al 20% del Pil. Un trend che fa prevedere che la ripresa in Italia possa essere duratura e più evidente: gli esperti, infatti, ritengono che le vendite possano continuare ad aumentare anche nel 2017, mentre allo stesso tempo si assisterà alla stabilità e poi alla lenta crescita dei prezzi.

Tutto questo, comunque, alle condizioni attuali: prezzi convenienti dopo il lungo periodo di ribassi, mutui facili e a bassi interessi, pigioni delle case in salita. E magari, sia con una situazione economica migliore per le famiglie e sia con un minore peso dei vari balzelli sugli immobili. Senza trascurare l'accennata influenza dell'andamento delle pigioni che quando salgono contribuiscono a far aumentare gli acquisti per investimento. Appunto come sta accadendo da un po', a prescindere dal calo dell'1,3% registrato in Italia nel terzo trimestre del 2016 (8,7 euro mensili a metro quadrato), con la Puglia addirittura al vertice dei ribassi tra le regioni a quota -3,7%. Un trimestre nero che, comunque, non impensierisce: le pigioni in un anno sono aumentate del 5,5% (ci dispiace per chi le deve pagare, ma l'aumento può contribuire alla ripresa del mercato immobiliare e quindi dell'edilizia, valvola contro l'aumento delle disoccupazione).

Il futuro del settore, così, dipende dal fisco. Perciò, l'importanza della legge di Bilancio per il 2017 che, ad esempio, conferma fino al 2021 le agevolazioni fiscali per ristrutturazioni (50%) e interventi per il risparmio energetico (65%); queste ultime estese, finalmente, anche ai condomini. Decisioni accolte favorevolmente dalla **Confedilizia** che, comunque, si è detta preoccupata per il grave peso del fisco sugli immobili. Ogni anno di 50,8 miliardi con queste voci: 9,2 miliardi di tributi reddituali (Irpef, Ires, cedolare

secca); 22 miliardi di tributi patrimoniali (Imu, Tasi); 9 miliardi di tributi indiretti sui trasferimenti (Iva, imposta di registro, imposta di bollo, imposte ipotecarie e catastali, imposta su successioni e donazioni); 1 miliardo di tributi indiretti sulle locazioni (imposta di registro, imposta di bollo); 9,6 miliardi di altri tributi (Tari, tributo provinciale per l'ambiente, contributi ai Consorzi di bonifica).

Il presidente della Confederazione, Giorgio Spaziani Testa, nel commentare la legge di Bilancio ha espresso le strategie su come far sì che mercato immobiliare e edilizia ritornino come un tempo a contribuire allo sviluppo economico con limitato peso per lo Stato. «Occorre arginare le conseguenze più nocive che sta producendo questo eccesso di imposizioni. Noi abbiamo individuato, in particolare, due strade: 1. una riduzione della tassazione sugli immobili ad uso non abitativo (negozi, uffici), che consentirebbe ad un tempo di ridurre l'iniquità di un'imposizione che raggiunge l'80% e di rianimare il commercio; 2. alcune misure per gli affitti a canone calmierato, 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 – ha spiegato il presidente Spaziani Testa – le misure possibili sono essenzialmente tre: una cedolare secca sui redditi da locazione non abitativa; l'aumento al 25% (o, al minimo, il ripristino della misura del 15%) della deduzione forfettaria Irpef per le spese, inopinatamente ridotta al 5% con la "legge Fornero"; un limite di legge alle aliquote Imu-Tasi. 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». Ci sarebbe poi da ridurre la tassazione per chi, a causa della vita che cambia, vende la propria casa per acquistarne un'altra.

