

Meno tasse sugli immobili per favorire la riqualificazione

di **Giorgio Spaziani Testa**

Sul prezioso inserto culturale del Sole 24 Ore, Giorgio Del'Arti ha recentemente ricordato (Domenica 4 giugno) la teoria economica di Steven Landsburg riassunta in una frase: «Gli individui rispondono a incentivi. Tutto il resto sono commenti a margine».

Pochi giorni prima, Cresme e Fondazione Symbola avevano segnalato che lo scorso anno le detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione di immobili e quelle per interventi di risparmio energetico (il cosiddetto "Ecobonus") hanno generato 28,2 miliardi di euro di investimenti, con un incremento del 12,3% sul 2015, e attivato 419 mila posti di lavoro tra diretti e indotto. Gli incentivi fiscali - aggiungevano - sono stati l'unico motore positivo per l'edilizia, che ha pagato la crisi più di altri settori perdendo 600 mila posti di lavoro dal 2008, e oggi possono giocare un forte ruolo di rilancio e orientamento del settore anche grazie al nuovo "Sismabonus".

Che cosa ci dicono questi dati? Anzitutto, ci confermano che la

teoria di Landsburg ha solide fondamenta. In secondo luogo, ci forniscono un'ennesima dimostrazione della totale inconsistenza della tesi Ocse secondo la quale il settore immobiliare sarebbe meno "amico della crescita" rispetto ad altri. Infine, ci consentono di trarre qualche indicazione utile per indirizzare in modo più efficace le politiche sul comparto.

È noto che, a partire dal 2012, la proprietà edilizia ha subito un incremento della tassazione locale senza precedenti: dai 9 miliardi di euro di gettito generati dall'Ici si è passati agli attuali 20/21 di Imu e Tasi, passando per i 24/25 in essere prima dell'eliminazione della Tasi sulla prima casa. Numeri che - sommati a quelli degli altri tributi immobiliari - portano a 50 miliardi il carico fiscale annuale sul settore.

Questa mole di imposizione, unita alla più generale crisi economica e dei redditi, fa sì che siano numerosissimi i proprietari per i quali neppure la più elevata delle detrazioni fiscali consentirebbe di superare un problema di vera e propria incapacità di spesa.

Dovrebbe essere evidente, allora, che il principio di Steven Landsburg, in questa situazione, vada declinato attraverso la rimozione della principale delle cause di quella incapacità di spesa, e dunque procedendo ad una decisa riduzione della tassazione ricorrente sugli immobili (peraltro legata da qualsiasi rapporto con la redditività del bene).

Cresme e Symbola ipotizzano che, se tutte le abitazioni messe sul mercato immobiliare nel 2016 fossero riqualificate, il valore del patrimonio edilizio residenziale in offerta sarebbe rivalutato di 20 miliardi di euro. Sarà senz'altro così, e comunque gli effetti in termini di crescita sarebbero enormi. Ma se i proprietari non hanno i soldi per i lavori, che si fa? La soluzione c'è: diminuiamo l'incidenza dell'imposizione patrimoniale - riducendo Imu e Tasi e rendendole deducibili dal reddito - e si può star certi che gli interventi edilizi si moltiplicheranno. E **Confedilizia** sarebbe in prima linea per promuovere una vasta opera di riqualificazione.

Sono però anche altri gli inse-

gnamenti che si possono trarre da questi dati e da queste considerazioni. Un esempio su tutti. Quasi vent'anni fa, nel 1998, il Parlamento introdusse una speciale categoria di contratti di locazione - i cosiddetti contratti concordati - fondata su un patto molto chiaro: canoni al di sotto di quelli di mercato in cambio di agevolazioni fiscali per i proprietari. Ebbene, dopo la manovra Monti del 2011 la tassazione locale su questi immobili si è addirittura quadruplicata, di fatto annullando l'effetto della cedolare secca introdotta pochi mesi prima. E l'appetibilità degli affitti a canone calmierato si è di molto affievolita.

Che cosa farebbe un Governo di buon senso? In primo luogo si affrettarebbe a rendere stabile la cedolare del 10% in scadenza a fine anno. Inoltre, porrebbe un limite di legge alle aliquote Imu e Tasi (ad esempio, il 4 per mille) applicabili a questa tipologia di immobili. Il costo per l'Erario sarebbe pari a circa lo 0,3% del totale della tassazione sul settore: dunque, insignificante. Perché non si procede?

Presidente Confedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

