

LO AVEVA RICONOSCIUTO, IN TEMPI NON SOSPETTI (NEL 2012), IL MINISTRO PAOLO SAVONA

## Per raccogliere 24 mld di tasse sugli immobili è stata causata una perdita di valore stimabile tra i 1.000 e i 2.000 mld di euro

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA\*

Che cosa farà il nuovo Governo sull'immobiliare? Nel contratto sottoscritto da Lega e Movimento 5 Stelle, per la verità, non c'è molto su questo tema, anche se va registrato con soddisfazione il passaggio del capitolo sul fisco in cui si parla di «contrarietà a misure di tassazione di tipo patrimoniale». Così come confortante è leggere il proposito di azioni più incisive contro le occupazioni abusive di immobili e quello di «rilanciare il patrimonio edilizio esistente», favorendo la rigenerazione urbana e la riqualificazione energetica. Ma è evidente che gli interessi del comparto si intrecciano con molte altre misure indicate nel testo (dalla flat o dual tax al reddito di cittadinanza), che saranno da valutarsi nella loro applicazione in concreto.

Non va poi dimenticato che il programma della Lega conteneva alcune proposte che il Vicepresidente del Consiglio Matteo Salvini ha rilanciato pubblicamente pochi giorni

fa, come l'introduzione della cedolare secca per le locazioni commerciali (richiesta da Confedilizia, ma anche dalle organizzazioni dei commercianti e degli artigiani) e l'abolizione dell'Imu sui negozi sfitti.

L'auspicio, comunque, è che fra le priorità dell'Esecutivo vi sia il rilancio del settore immobiliare quale mezzo (oltre che di salvaguardia del risparmio delle famiglie) di stimolo per la crescita, con effetti virtuosi sulle imprese, sul lavoro e sui consumi. Le azioni da svolgere sono tante. Va incentivato l'investimento immobiliare da destinare alla locazione, rivedendo nel complesso la legislazione in materia, soprattutto di tipo tributario, ed eliminando le distorsioni che colpiscono i diversi soggetti in campo (persone fisiche, società, grandi investitori).

L'onere tributario sul comparto deve essere razionalizzato e ridotto. In sede locale va previsto un vero tributo sui servizi, deducibile dal reddito per famiglie e imprese, che sia a carico del soggetto che occupa il bene. I locali commerciali de-

vono essere salvati dalla condanna all'abbandono, con misure fiscali e di snellimento della normativa.

Vanno perfezionati e stabilizzati gli incentivi per gli interventi di manutenzione, riqualificazione, efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio edilizio, oltre che stimolata la rigenerazione urbana. È necessario fornire ai locatori garanzie di rientrare in possesso dell'immobile in tempi certi in caso di morosità o a fine contratto. Occorre favorire lo sviluppo del turismo anche attraverso la proprietà immobiliare diffusa, così valorizzando anche il nostro esteso patrimonio di interesse storico-artistico.

Nel nuovo Consiglio dei ministri siede, come Ministro per gli affari europei, un economista che ha dimostrato di aver compreso i danni procurati all'Italia dall'eccesso di tassazione sugli immobili in essere dal 2012. Nel suo «Come un incubo e come un sogno», appena pubblicato per Rubbettino, il professor Paolo Savona rileva come il Governo Monti (non corretto dai successivi,

aggiungiamo noi) abbia disposto un aumento della tassazione del risparmio investito in immobili «che ha causato una paralisi di questo motore dello sviluppo a seguito di una caduta grave dei valori immobiliari, con effetti negativi derivanti dal wealth effect (effetto ricchezza) sui consumi e una generale sensazione di impoverimento da parte della popolazione».

Ma anche in precedenza l'attuale Ministro del Governo Conte aveva avuto modo di notare come, per raccogliere 24 miliardi di tasse sugli immobili, sia stata causata una perdita di valore stimabile tra i 1.000 e i 2.000 miliardi di euro (dalle 40 alle 80 volte circa il gettito ottenuto): «Una delle più miopi e controproducenti scelte di politica economica, in contrasto con la volontà dichiarata di voler propiziare crescita e occupazione, nonché rispettare il risparmio».

Ce ne sarebbe per dar vita ad una decisa «marcia indietro».

\* *Presidente Confedilizia*