



Tasse alle stelle sulle case

Mercato Crescono le difficoltà e gli edifici che cadono a pezzi
Il calo cominciato con la reintroduzione delle imposte nel 2011

Pietro De Leo

■ Casa dolce casa? Un po' sì e un po' no. Spieghiamo. Il settore immobiliare, e qui sta il lato positivo, è fondamentale, trainante e irrinunciabile per la nostra economia. L'aspetto negativo risiede invece nella morsa fiscale cui, dolorosamente, il mattone è attanagliato. Partiamo dall'inizio. L'importanza del comparto immobiliare per l'economia del nostro Paese è stata certificata, qualche giorno fa, dal bollettino economico della Banca Centrale Europea, dove si legge che, dopo la fase di recessione e crisi del debito sovrano, in Italia e in Spagna «i consumi non hanno ancora recuperato del tutto rispetto ai livelli pre-crisi, mentre in Germania e in Francia segnano un aumento del 10%». Tra i fattori alla base di questo, la Bce individua «il patrimonio immobiliare particolarmente colpito dalla crisi e l'impatto dei bassi tassi di interesse sulle rendite della famiglie proprietarie di immobili». E si sofferma anche sui trend specifici nei vari Stati: «La ricchezza immobiliare ha avuto andamenti molto eterogenei nei vari Paesi dell'area dell'euro». Dunque in Italia «è diminuita gradualmente». Al contrario «in Germania la ricchezza immobiliare ha iniziato a crescere significativamente nel 2013, in Francia, nello stesso periodo, è rimasta praticamente invariata. In Spagna, pur rimanendo di circa il 30 per cento inferiore rispetto al periodo precedente la grande recessione, questo tipo di ricchezza ha cominciato a crescere nuovamente in tempi recenti».

Dunque, il Belpaese è indietro. Indiziata numero uno, chiaramente, la questione fiscale. In questo c'è stato un punto di svolta ben preciso: il governo dei tecnici che seguì alla caduta dell'ultimo esecutivo guidato da Silvio Berlusconi. La situazione fu ben fotografata nel 2016 dall'economista Luca Ricolfi, che in un'intervista a Linkiesta ragionò: «Monti nel 2011 decise una manovra permanente sull'Imu, che secondo i miei calcoli ha avuto un effetto molto ampio sul valore del patrimonio immobiliare italiano: dall'inizio della crisi si è svalutata di 2.000 miliardi, anche (benché non solo) per effetto della tassa sulla casa. Questo ci costerà alla fine una riduzione permanente dei consumi dell'ordine di 20 miliardi l'anno, più o meno l'impatto di una manovra finanziaria». Comprovato, dunque, il legame tasse sulla casa-consumi. E quanto sia alta la pressione fiscale lo conferma anche uno studio di Confartigianato diffuso lo scorso giugno: «Negli ultimi sette anni - vi si legge - il prelievo per IMU e Tasi è più che raddoppiato, salendo di 11.507 milioni di euro, pari al 126,7% in più. Nello stesso arco di tempo il totale delle imposte indirette è salito dell'11,6% e altre imposte dirette sono cresciute del 6,8%. Questo conferma, dunque, uno squilibrio a svantaggio dei proprietari di casa. Che, secondo i dati, sono un vero e proprio «popolo». Stando allo studio realizzato congiuntamente da Agenzia delle Entrate e Ministero delle Finanze circa 20 milioni di famiglie possiedono la casa in cui abitano ed esiste un discrimine molto legato all'età, considerando che soltanto il 9% degli italiani sotto i 35 anni è proprietario di casa. Fenomeno che si spiega con la precarietà nel mondo del lavoro e l'enorme difficoltà di accedere a un mutuo. A causa delle tasse da pagare, mantenere una casa costa sempre di più, il valore va giù e molti proprietari smaniano di disfarsene. I dati del consiglio nazionale del notariato, diffusi nello scorso luglio, certificano che il valore medio relativo alla compravendita dei fabbricati sia diminuito di quasi il 15%. Altro aspetto, poi, sono le cosiddette «unità collabenti», cioè quegli immobili ridotti ad uno stato di ruderi. Secondo i dati di Confedilizia sono oltre mezzo milione, nel 2017 il loro numero è cresciuto del 9,8% rispetto al 2016, e quasi raddoppiati rispetto al periodo pre Imu. La ragione? Tasse elevate ed alti costi di manutenzione. Un quadro assai difficile, dunque. E mentre anche pochi mesi fa il Fondo Monetario Internazionale invocava un appesantimento del carico fiscale sugli immobili e sui consumi, questi numeri confermano come, per la ripresa della nostra economia servirebbe l'esatto contrario: l'abbassamento delle tasse sulla casa.

20

Miliardi
La perdita
dei consumi
ogni anno
in Italia
dopo la crisi

126

Per cento
L'aumento
del prelievo
da Imu e Tasi
negli ultimi
sette anni



Parla Spaziani Testa Il presidente di Confedilizia: «Così possiamo far ripartire l'economia»

«Niente Imu sui negozi sfitti»

■ «Il settore immobiliare non è in salute». Alla domanda del Tempo sulle condizioni del comparto del mattone a dieci anni dalla grande crisi, Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, risponde amareggiato, e spiega: «Il numero delle compravendite ha ultimamente un aumento regolare, anche se non siamo nemmeno ai livelli del 2011. Però questo si accompagna ad un continuo calo dei prezzi, al contrario del resto d'Europa dove, come certifica l'Eurostat, c'è un trend diverso. Le compravendite avvengono a prezzi di svendita e dunque c'è un risparmio continuamente eroso».

Perché avvengono a prezzi di svendita?

«Il settore immobiliare è in crisi da tempo e le vendite riguardano per lo più le "prime case". Non esiste più l'acquisto per investimento, per assenza di redditività e per eccesso di tasse in caso di immobile non "messo a reddito". Senza contare tutte le abitazioni e i locali commerciali che non hanno del tutto mercato».

La Bce di recente ha fatto notare come il mercato immobiliare in Francia e Germania sia ripreso da tempo. In Spagna più recentemente, ma ha comunque ricominciato a correre. Perché da noi c'è ancora que-



sta situazione?

«C'è una cosa che distingue il nostro dagli altri Paesi. Noi, alla crisi internazionale che abbiamo subito dieci anni fa ne abbiamo aggiunta un'altra che siamo andati a cercarci: lo spropositato aumento di tassazione patrimoniale sugli immobili. Poi, certo, ci sono altri elementi, compreso il fatto che da noi c'è un livello di crescita economica di gran lunga inferiore rispetto agli altri Paesi, con diffuse difficoltà reddituali. Ma è il problema della fiscalità che fa la differenza».

Anno nero 2011?

«Non dobbiamo dimenticare cosa accadde: per fronteggiare quella crisi, che non sto a giudicare io se fu reale o indotta, il governo Monti ha fatto una manovra in cui almeno i tre quarti della parte fiscale sono stati presi dall'immobiliare. Siamo pas-

sati dai 9 miliardi annui di gettito dell'Ici di un tempo ai 24 dell'Imu, poi diventati circa 20-21 con l'eliminazione della tassa sulla prima casa, salvo alcune. Meno, certo, ma comunque siamo sempre a 11 miliardi in più di imposizione patrimoniale annua rispetto a prima. Per pagare le tasse sugli immobili bisogna attingere al proprio reddito da lavoro o al risparmio. E dunque è tutta ricchezza che sfuma».

Quanto è importante il settore immobiliare per l'economia?

«Moltissimo, contrariamente a quanto sostengono alcuni organismi internazionali. I ministri Tria e Savona più volte hanno osservato come favorire l'immobiliare porti vantaggi a tutta l'economia. Ed è vero, perché è un settore trainante, capace di portarne molti altri dietro a sé. Con la crisi dell'immobiliare sono state danneggiate imprese edili e relativi lavoratori, professionisti tecnici, agenti immobiliari. Ci hanno rimesso persino i notai, una categoria considerata privilegiata per eccellenza...e i notai hanno dei dipendenti, che se non si fanno le compravendite poi perdono il lavoro. E

poi c'è il contraccolpo negativo sui consumi, che Confedilizia ha sempre denunciato e che ora è stato rilevato anche dalla Bce. Si tratta del cosiddetto "effetto ricchezza": io sono consapevole che il mio immobile si sta svalutando e di conseguenza spendo meno».

Qual è la prima leva da muovere?

«Poiché la componente psicologica è fondamentale, anche un piccolo intervento di riduzione del carico ordinario Imu-Tasi può essere fondamentale per iniziare, anche se il comparto necessiterebbe di uno shock fiscale uguale e contrario rispetto a quello del 2011. E potrebbero essere molto utili le

Richiesta all'esecutivo

Cedolare secca anche per gli affitti degli immobili non abitativi

due misure che il vicepremier Matteo Salvini ha rilanciato di recente, ossia la cedolare secca per gli immobili non abitativi e l'eliminazione dell'Imu sui negozi sfitti. Con il governo stiamo mantenendo una buona interlocuzione e siamo fiduciosi che nella legge di bilancio, che è la prima occasione utile, si possa già vedere qualche iniziativa». **P. D. L.**