

GLI OBIETTIVI

Sul mattone tanto rigore e poco sviluppo

di **Gualtiero Tamburini**

Rispetto ai tre obiettivi espliciti del decreto salva-Italia - la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici - le misure sulla casa ne centrano (e solo parzialmente) soltanto uno, quello del consolidamento dei conti pubblici. "Solo parzialmente", perché se è vero che in prima battuta il decreto darà luogo a un maggior gettito, è altrettanto vero che esso avrà la conseguenza di deprimere ulteriormente un comparto edilizio già duramente colpito dalla crisi. L'effetto, allora, sarà quello di *de-consolidare* i conti pubblici attraverso il minor gettito derivante dalla minore attività edilizia che ne conseguirà, sia nel mercato residenziale, sia soprattutto in quello non residenziale. Un mercato quest'ultimo più direttamente funzionale di quello abitativo alla promozione dello sviluppo economico.

Secondo i calcoli della relazione tecnica allegata al decreto salva-Italia, la nuova imposta municipale sugli immobili (l'imposta municipale propria, prevista all'articolo 13) frutterà un gettito di 3,8 miliardi di euro dalle prime case, ai quali si aggiungeranno ulteriori 18 miliardi provenienti dagli altri immobili. Il totale atteso è quindi di 21,8 miliardi dai quali vanno sottratti i 9,2 miliardi che già arrivavano dall'Ici e altri 1,6 dall'Irpef immobiliare che ora viene assorbita dal nuovo tributo.

Peraltro, l'effetto della manovra sul mercato immobiliare nel suo complesso è da ritenere che sia soprattutto psicologico andando a peggiorare le già depresse aspettative, le quali più d'ogni altro fattore necessitano di essere invertite se si vuole tornare alla crescita.

Vale la pena, in proposito, di ricordare un dato, qualche volta citato ma troppo spesso dimenticato nei fatti: il settore edilizio è un volano formidabile per sostenere l'economia del paese alla quale contribuisce direttamente - includendo i redditi immobiliari

che genera - in una misura prossima al 20% del Pil.

Continua > pagina 3

> Continua da pagina 1

L maggior gettito derivante dagli immobili con l'applicazione dell'articolo 13 è comunque stimato in circa 11 miliardi, ovvero una cifra che costituisce la parte più rilevante della manovra da più di 20 miliardi complessivi.

Per i proprietari di abitazioni - in tutto oltre 33 milioni di case - l'aggravio corrisponde ad un aumento della pressione fiscale specifica del 111% e a un maggior esborso di 60 euro per unità abitativa per un ammontare medio totale per unità di 115,15 euro.

Quindi abbiamo un incremento medio fortissimo, più di due volte il gettito precedente, ma alla fine una incidenza media Ici che risulta ancora molto contenuta (il giudizio sulla pressione della fiscalità immobiliare non può tuttavia prescindere dalle numerose ulteriori imposte che gravano sugli immobili).

L'aliquota Ici effettiva, data dal rapporto del gettito totale (3,8 miliardi) sul valore di mercato delle abitazioni e loro pertinenze che ammonta a 6,335 miliardi di euro (così come attendibilmente calcolato dall'agenzia del Territorio sui valori di mercato effettivi) una cifra superiore a tre volte il Pil nazionale, è comunque pari solo allo 0,6 per mille.

Inoltre, è altrettanto certo che quanto a equità il provvedimento non coglie il segno dato che è vittima della distorsione delle rendite catastali che, come noto, non risultano correlate

ai valori di mercato degli immobili, con la conseguenza "iniqua" che, a seconda del luogo - fra città e città - le differenze possono essere enormi - e del tipo di immobile, l'imposta può essere più o meno elevata rispetto al valore effettivo.

Ma, oltre agli obiettivi di crescita ed equità occorre tenere conto dei vincoli di sostenibilità che, nonostante l'esiguo ammontare medio dell'Ici sulle abitazioni - un discorso a parte occorrerebbe fare per l'Ici sugli immobili non abitativi il cui peso è ben più consistente - in molti casi l'importo specifico può essere notevolmente più elevato e soprattutto può ricadere su fasce sociali già in condizioni di accentuato disagio; è il caso delle circa 900 mila famiglie mutuatriche e di un altro milione e mezzo di famiglie locatarie che si trovano a dover sostenere costi per la casa di entità superiore a un terzo del reddito, misura questa che viene considerata come quella che marca il livello di sostenibilità.

In conclusione, il provvedimento fiscale che interviene sugli immobili si caratterizza come un necessario tampone finanziario di breve periodo che acuisce però la necessità di mettere mano, in una ottica di sviluppo strutturale e di equità, a una revisione complessiva della fiscalità del settore immobiliare, a partire dal lavoro istruttorio - e poi abbandonato - della Commissione per la revisione della fiscalità immobiliare istituita dal collegato alla legge Finanziaria 2008.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ANALISI

Gualtiero Tamburini

Sulla casa tanto rigore e poco sviluppo