

L'INTERVISTA A GIORGIO SPAZIANI TESTA

di Stefano Casini

«TROPPE TASSE SUL MATTONI L'ADDIO ALLA TASI È UNA GRANDE SVOLTA»

Troppe tasse hanno reso il mattone poco appetibile. A tal punto che non è più un buon investimento «da quando si è deciso di colpirlo così pesantemente dal punto di vista fiscale». Un giudizio netto quello del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa su un mercato che da troppi anni soffre gli effetti della crisi e delle «politiche fiscali dei vari governi che si sono succeduti dal 2011». Ecco perché, l'annuncio dell'abolizione della Tasi sulla prima casa, può ridare ossigeno a un mercato che solo adesso si sta lentamente riprendendo. Un po' «per effetto dei costi degli immobili che sono tendenzialmente scesi negli ultimi anni e un po' per i mutui a tassi favorevoli».

Restano criticità e nodi da sciogliere, rileva Giorgio Spaziani Testa, nel tracciare i possibili sviluppi secondo il punto di osservazione dei proprietari immobiliari.

Qual è lo scenario del mercato immobiliare?

«La situazione del comparto immobiliare ed edilizio è molto critica. Per questo settore, le conseguenze della crisi economica internazionale hanno subito una sorta di effetto moltiplicatore dovuto a una politica fiscale – iniziata con la manovra dell'autunno 2011, ma confermata negli anni successivi – che ha prodotto effetti depressivi di portata eccezionale».

●●● Traduciamolo in numeri.

«I dati sull'andamento del numero di compravendite immobiliari parlano chiaro. A partire dal primo anno di applicazione della tassazione introdotta con la manovra Monti, il numero di transazioni è crollato. E con esse è crollata tutta l'economia che ruota attorno al mercato immobiliare, a cominciare dagli interventi edilizi. Lo scenario futuro è ancora incerto. Molto dipenderà dall'impatto che avranno le misure fiscali varate dal Governo e da eventuali, e auspicabili, ampliamenti di tali misure che saranno decisi dal Parlamento».

●●● Attualmente il "mattone" è un investimento allettante?

«Come investimento non lo è più da quando si è deciso di colpirlo così pesantemente dal punto di vista fiscale. L'affitto non rende da quando sono state introdotte Imu e Tasi. Se si considera, poi, che la morosità è in continuo aumento e che i proprietari sono costretti a pagare anche le tasse persino sui canoni non percepiti – salvo una macchinosa e costosa eccezione per gli immobili abitativi – ci si può rendere conto di quanto l'investimento immobiliare si sia ormai ridotto ai minimi termini».

●●● Per chi deve acquistare una casa per abitarci, oggi conviene comprare?

«Conviene certamente acquistare, se se ne hanno i mezzi, perché i prezzi hanno subito una forte riduzione e perché i mutui hanno tassi di interesse favorevolissimi in questo periodo. In tema di acquisti, il recente boom dei mutui è però dovuto a fattori diversi. Purtroppo non tanto a una ripresa del mercato quanto piuttosto ai tassi più favorevoli, al gran numero di rinegoziazioni e surroghe e ai molti prestiti richiesti e ottenuti per interventi di ristrutturazione».

●●● In tema di casa, oggi quali sono le principali questioni e problematiche da affrontare?

«Una questione gravissima, e annosa, è quella che riguarda gli affitti commerciali. Gli affitti tra privati di immobili non abitativi continuano ad essere regolati da una normativa di quasi quarant'anni fa, la cosiddetta legge sull'equo canone del '78, del tutto anacronistica e gravemente limitatrice dell'attività economica».

●●● Spieghi meglio?

«Una legge che obbliga a stipulare contratti di durata inderogabilmente stabilite in periodi lunghissimi, 12 o addirittura 18 anni, secondo il tipo di attività, nel corso dei quali il canone di locazione deve per legge rimanere immutato, salvo l'aggiornamento Istat, per giunta solo al 75%».

●●● Regole molto rigide?

«Con queste regole, in una fase di crisi, è impossibile concordare canoni ridotti rispetto a quelli di mercato, cosa che invece si verificherebbe se la

legge consentisse di stipulare contratti di più breve durata o di stabilire anticipatamente una differenziazione dei canoni negli anni. Sarebbe bene che il Senato, presso il quale sta per iniziare l'esame del disegno di legge governativo su mercato e concorrenza, si facesse carico di questo problema».

●●● Che osservazioni si possono fare in tema di fiscalità?

«L'annuncio dell'eliminazione della tassazione Imu-Tasi su tutte le "prime case" è molto importante. Si tratta di una scelta che segna un cambio di direzione fondamentale soprattutto per le motivazioni con le quali viene sorretta, che sono quelle – da sempre portate avanti da Confedilizia – del sostegno al settore immobiliare ed edilizio e della iniezione di fiducia stimolatrice dei consumi. È

un'inversione di rotta fondamentale, ma che produrrà effetti ben maggiori se sarà integrata con un intervento di detassazione più ampio, che dovrebbe partire dagli immobili locati, che hanno pagato un prezzo altissimo all'aumento di imposizione degli ultimi anni».

●●● Perché, altrimenti cosa potrebbe accadere?

«Perseverare in una tassazione così pesante del settore significa mettere in conto che, nel giro di pochi anni, verrà quasi del tutto a mancare una fetta essenziale dell'offerta abitativa e commerciale. Senato e Camera, nell'approvare la nota di aggiornamento del Def, hanno chiesto proprio incentivi per l'affitto. Confidiamo, quindi, che in sede di esame parlamentare del disegno di legge di stabilità siano approvate misure in questa direzione, anche per agevolare la mobilità del lavoro. I costi di un'operazione di detassazione dell'affitto sarebbero ridottissimi».

●●● Quali altri fattori è necessario sottolineare?

«L'impegno all'eliminazione della tassazione sulla prima casa deve essere considerato come un primo passo nella giusta direzione, perché di ben di più vi è bisogno in un settore che ha visto quasi triplicarsi in pochi anni il carico di imposte patrimoniali. Se, infatti, l'intervento sulle prime case produrrà certamente benefici effetti sulla domanda interna, liberando risorse per i consumi, affinché analogo impulso venga dato al settore immobiliare ed edilizio – ed al relativo indotto – è necessario riattivare un comparto della compravendita immobiliare che l'eccesso di fiscalità ha inesorabilmente mortificato, quello riguardante gli immobili da investimento».

●●● E come valutate le recenti dichiarazioni del viceministro all'Economia, Enrico Morando, in tema di fiscalità?

«Quanto detto dal viceministro Morando, che ha aperto alla possibilità di una riduzione significativa, o abolizione, della tassazione Imu sugli immobili locati a canone concordato, è significativo: l'Italia ha ormai un livello di tassazione sugli immobili che l'ha portata al secondo o terzo posto in Europa. Peraltro, dove risulta esserci una tassazione maggiore rispetto alla nostra, il dato comprende le imposte sui servizi, che sono ben diverse dalle nostre imposte patrimoniali poiché sono a carico degli occupanti degli immobili, in caso di locazione, quindi, degli inquilini, e non dei proprietari in quanto tali».



Il presidente di Confedilizia: i costi delle case sono scesi negli ultimi anni, finalmente la domanda si sta lentamente riprendendo

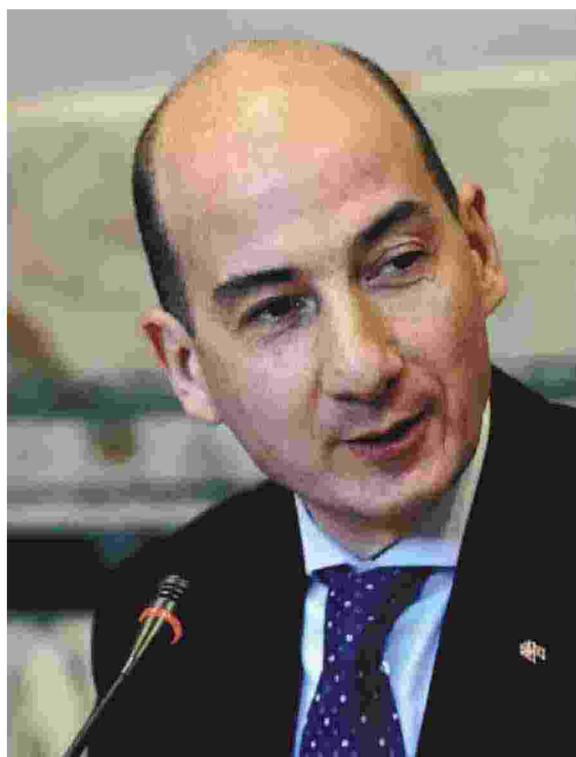


Conviene certamente acquistare la prima abitazione perché i prezzi hanno subito una forte riduzione e i mutui sono favorevoli





Giorgio Spaziani Testa: l'Italia ha un livello di tassazione sugli immobili che l'ha portata al secondo o terzo posto in Europa



Giorgio Spaziani Testa