

IMMOBILI

La leva fiscale tra mercato e affitti in discesa

Cristiano Dell'Oste

Quando si parla di tassazione immobiliare, l'Esecutivo guidato da Mario Draghi erediterà un punto di forza da cui partire: il superbonus del 110%, che proprio grazie alle risorse europee è stato prorogato fino al 30 giugno 2022 (termine che a certe condizioni può spingersi fino al 31 dicembre per condomini ed edifici plurifamiliari). La versione ecobonus del 110%, oltretutto, si sposa con l'idea di spingere decisamente verso la "transizione ecologica".

Mercato e canoni in crisi

Agevolazioni a parte, però, il nuovo Governo dovrà decidere se e come usare la leva fiscale, tenendo conto di un quadro economico che quest'anno rimarrà molto fragile. Le compravendite resteranno lontane dai livelli pre-pandemia (Nomisma ne stima 495mila, contro le 600mila del 2019), mentre i prezzi degli immobili saranno in leggero calo (le previsioni vanno tra zero e -2%), così come canoni e rendimenti, con un aumentato rischio di morosità. Dati a cui va aggiunto il numero delle famiglie – circa 500mila – che hanno attivato le moratorie sui mutui.

È in questo scenario che è risuonata come un campanello d'allarme – per i proprietari – l'audizione della Banca d'Italia dell'11 gennaio scorso, nell'ambito indagine parlamentare sull'Irpef: Bankitalia ha ricordato l'«anomalia» dell'imposta sugli immobili in Italia, che non si applica sulle prime case. Di fatto, 19,5 milioni di abitazioni principali, da cui negli anni si sono ricavati dai 3,5 ai 4,1 miliardi, come ha ricordato in un'altra delle audizioni l'Ufficio

parlamentare di bilancio (Upb). Lo stesso Upb ha comunque rilevato che la tassazione sul mattone in Italia è a un livello intermedio su base internazionale: pari alla Spagna, superiore a Germania e Olanda, inferiore a Francia e Regno Unito.

Tra riforme ed emergenze

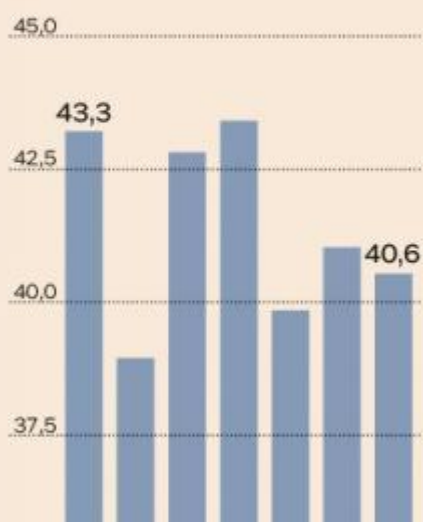
Un altro *leit-motiv* emerso dalle audizioni è l'iniquità dei valori catastali, ormai scollegati dal valore di mercato degli immobili. Ma la riforma del catasto richiede tempo – prima che il Governo Renzi la bloccasse si ipotizzava da tre a cinque anni – e dovrebbe tenere conto «dell'impatto sui sistemi di finanza locale» (ancora l'Upb).

È probabile, perciò, che il nuovo Esecutivo si trovi ad affrontare innanzitutto altre urgenze, partendo dalle ultime scelte del Conte-bis: confermare il blocco degli sfratti? Potenziare la dote di 100 milioni per il contributo ai proprietari che riducono il canone? Senza dimenticare le richieste avanzate dagli esercenti, dagli inquilini e dalla proprietà edilizia, alcune delle quali avevano già ottenuto in passato l'*endorsement* delle forze politiche che sosterranno il Governo Draghi. Si va dall'estensione della cedolare secca alle locazioni commerciali colpite dalla pandemia fino alla possibilità di applicare in tutta Italia la cedolare al 10% sugli affitti abitativi calmierati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le tasse sul mattone

Il prelievo sugli immobili in Italia.
Dal 2012 al 2018
In miliardi di euro





Fonte: gli immobili in Italia,
2019