

CASE**Quella
ingiusta
tassazione****MARIANO BELLA**

La questione della tassazione immobiliare non solo non si è risolta, ma appare farraginosa e oscura alla stregua del sistema fiscale nel complesso, aggravata da una legislazione che nei decenni ha mortificato il valore e il senso della proprietà immobiliare.

A PAGINA 14

Case, serve una nuova tassazione La proprietà ora è vessata

MARIANO BELLA

Elaborando alcuni recenti dati Istat, si vede che tra il 2010 e oggi il valore delle abitazioni di proprietà delle famiglie si è ridotto in Italia di oltre il 12% in termini reali, con una perdita netta di circa 650 miliardi di ricchezza immobiliare. In altre parole, nel 2018 la quantità di beni e servizi che si può acquistare vendendo tutto il patrimonio immobiliare delle famiglie è inferiore di 650 miliardi di euro rispetto a quanto si poteva ottenere nel 2010.

Questo fenomeno ha avuto e ha un impatto negativo sulla propensione al consumo e quindi sulla crescita economica. Mentre una volta era piuttosto valida l'obiezione che si acquista e si detiene una casa non per motivi di risparmio bensì per viverci, oggi le evidenze empiriche disponibili raccontano che nella mente dei consumatori c'è una particolare attenzione al valore di mercato della propria abitazione. Sapere che la casa perde valore, per qualsiasi ragione, deprime i piani di consumo: forse perché ciascuno di noi immagina di poterla lasciare ai figli, non tanto e non solo come asset immobiliare, quanto piuttosto come riserva di valore. Inoltre, si va verso un mondo in cui la mobilità spaziale acquista intensità e, quindi, implicitamente, si immagina di dovere vendere, prima o

poi, per acquistare un diverso immobile.

Alcuni argomentano che, sebbene la riduzione del valore delle case rappresenti un peggioramento per i proprietari, la stessa modificazione dei prezzi costituisca un'opportunità per i potenziali compratori. Ciò è senz'altro vero sotto il profilo di specifici individui: tuttavia, in aggregato, essendo oltre l'82% la quota di famiglie italiane che vive in una casa di proprietà, emerge che la perdita dei proprietari supera di molto il vantaggio degli acquirenti. In modo compatto, questi ragionamenti si esprimono affermando che la sensibilità dei consumi alla ricchezza immobiliare è crescente, con la conseguenza che una frazione rilevante del calo dei consumi - e quindi del Pil - va proprio ascritta alla riduzione delle quotazioni degli immobili. Analoghe dinamiche hanno interessato le attività commerciali, di alloggio e ristorazione e le attività produttive in generale, spesso detenute da piccoli imprenditori.

Al fenomeno ha contribuito l'incremento della tassazione degli stessi immobili, che ha mostrato una recrudescenza nel 2012, poi solo un po' mitigata con l'abolizione delle imposte sulla prima casa. E' un fatto, comunque, che rispetto al 2011 la tassazione sulla proprietà immobiliare è più che raddoppiata. Questo resta un vincolo per la crescita del Paese. Per convincersene conviene affi-

darsi a una personalità autorevole e indipendente, il Governatore della Banca d'Italia, che in occasione delle sue prime considerazioni finali (maggio 2012) scriveva: «Da tempo era chiara in Italia l'urgenza di due azioni di politica economica obbligate e interrelate: mettere il bilancio pubblico su una dinamica sostenibile e credibile; rianimare la capacità di crescita dell'economia attraverso incisive riforme strutturali. Il Governo le ha intraprese entrambe. La prima azione è stata rapida, decisiva (...). Si è però pagato il prezzo di un innalzamento della pressione fiscale a livelli ormai non compatibili con una crescita sostenuta. L'inasprimento non può che essere temporaneo».

In queste poche righe c'è la sintesi di quanto doveva essere fatto - la correzione dei conti pubblici - e di come doveva essere fatto, cioè in modo temporaneo, se si fosse operato sul versante delle tasse. Oggi, però, la pressione fiscale, nonostante l'impostazione distensiva degli ultimi anni, è



ancora tra un punto e un punto e mezzo superiore a quella del 2011 (già elevata nella comparazione internazionale). La questione della tassazione immobiliare non solo non si è risolta, ma appare farraginosa e oscura alla stregua del sistema fiscale nel complesso, aggravata, poi, da una legislazione che nel corso dei decenni ha mortificato il valore e il senso della proprietà immobiliare, per esempio con i reiterati provvedimenti di blocco degli sfratti. Anche la criminalizzazione delle seconde case e l'idea che una casa sfitta sia un insulto al diritto di abitazione, hanno sfregiato il contenuto del diritto di proprietà.

C'è necessità di tornare un po' indietro se si vuole fare qualche passo in avanti. Ripulire la mente da retropensieri pauperisti e immaginare una tassazione ragionevole e semplice. Che si decida di portare le rendite figurative dentro un'aliquota unica moderatamente progressiva o che si voglia un'imposta patrimoniale a supporto del livello di governo comunale o che si preferisca, infine, una tassa locale esplicitamente ispirata al criterio del beneficio - si paga attraverso l'abitazione o il negozio per i servizi locali realmente utilizzati - si tratta, comunque, di una scelta che il nuovo Parlamento (non il Governo, se possibile) potrà e dovrà assumere. Non si tratta, infatti, di decisioni epocali di destra o di sinistra, sovraniste o europeiste. E' solo questione di buon senso. La situazione attuale non giova a nessuno.