

Bersaglio immobiliare

I commissari europei ci invitano a reintrodurre l'Imu per sistemare i conti senza compromettere la ripresa. Ma dove hanno vissuto negli ultimi anni?

| DI ALAN PATARGA

C'È DA PENSARE, A ESSERE BUONI, che non ci conoscano. Che ragionino dell'Italia come fosse la Danimarca, o chissà quale altro paese. Altrimenti, l'invito che la Commissione europea ha rivolto al governo di Roma, nelle sue consuete raccomandazioni di primavera, sarebbe difficile da spiegare: «Reintrodurre l'Imu sulla prima casa per i proprietari con i redditi più elevati», il consiglio non richiesto di Bruxelles. A pagina 9 del documento, quando cioè la Commissione elenca i provvedimenti a essa graditi, gli eurotecnici spiegano che un fisco che colpisce la proprietà immobiliare, e quindi in teoria le rendite, sia da preferire a uno che si concentri sul lavoro e i mezzi di produzione. Insomma, meglio l'Imu dell'Irap per evitare effetti depressivi. «Ma sono considerazioni basate su studi vecchi, che arrivano dall'Ocse, secondo cui elaborare un mix fiscale - prelevo un po' più qui e un po' meno lì - sia una ricetta per condizionare l'economia. La verità è che a contare è solo il prelievo fiscale complessivo», spiegava qualche giorno fa, ospite a Tgcom24, Riccardo Puglisi, docente di Economia politica all'Università di Pavia e collaboratore di *lavoce.info*. E se a contare è soltanto il prelievo complessivo, è facile capire come l'imposizione sugli immobili - prime, seconde o terze case poco importa - abbia in sé, in un paese come l'Italia, un effetto fortemente condizionante per l'intera economia.

Dicono i dati di **Confedilizia**, l'associazione della grande proprietà immobiliare, che dal 2012 in avanti - cioè dall'arrivo a Palazzo Chigi del governo Mon-

ti - le tasse sugli immobili sono cresciute di circa 15 miliardi di euro, anche tenendo conto della successiva abolizione dell'Imu sulle prime case. Un salasso sul mattone i cui risultati - giura il presidente dell'organizzazione, Giorgio Spaziani Testa - sono sotto gli occhi di tutti. Il fatto è che ai governi tassare la casa risulta particolarmente facile: gli immobili, lo dice la parola stessa, al contrario dei capitali non possono spostarsi, e quindi colpirli con sempre nuovi balzelli è un gioco da ragazzi. È così che, con la scusa della crisi e dei conti da far quadrare, la casa si è rapidamente trasformata nel bancomat del fisco.

15 MILIARDI

l'aumento in euro delle tasse sugli immobili in Italia dal 2012 in avanti, cioè dall'arrivo del governo Monti (fonte: Confedilizia)

Il ritornello è stato più o meno sempre lo stesso: meglio gli immobili del lavoro. Ma questo forse sarebbe vero in un paese diverso dal nostro, dove quasi l'80 per cento della popolazione è proprietaria dell'abitazione principale, un dato nemmeno paragonabile a quello di paesi come Germania, Francia o Regno

-25 PER CENTO

la differenza tra il numero di compravendite di immobili registrate in Italia nel 2016 e quelle registrate nel 2008 (fonte: Confedilizia)

Unito, dove il tasso di proprietari supera di non molto il 50 per cento. Tassare la casa in Italia - e tassarla così tanto di più in così poco tempo - ha avuto un effetto inequivocabile, peggiorato dalla crisi economica che (causa perdita del lavoro) ha costretto molti a disfarsi dell'abitazione per liberarsi del mutuo: il crollo del mercato immobiliare. Dal 2008, denuncia **Confedilizia**, i dati periodici messi insieme da Abi e Agenzia delle Entrate sulle compravendite fotografano impietosamente la situazione: nel 2016 il numero delle compravendite è stato del 25 per cento circa inferiore a quello del 2008, ultimo anno prima della grande crisi. E se la tendenza, ultimamente, è

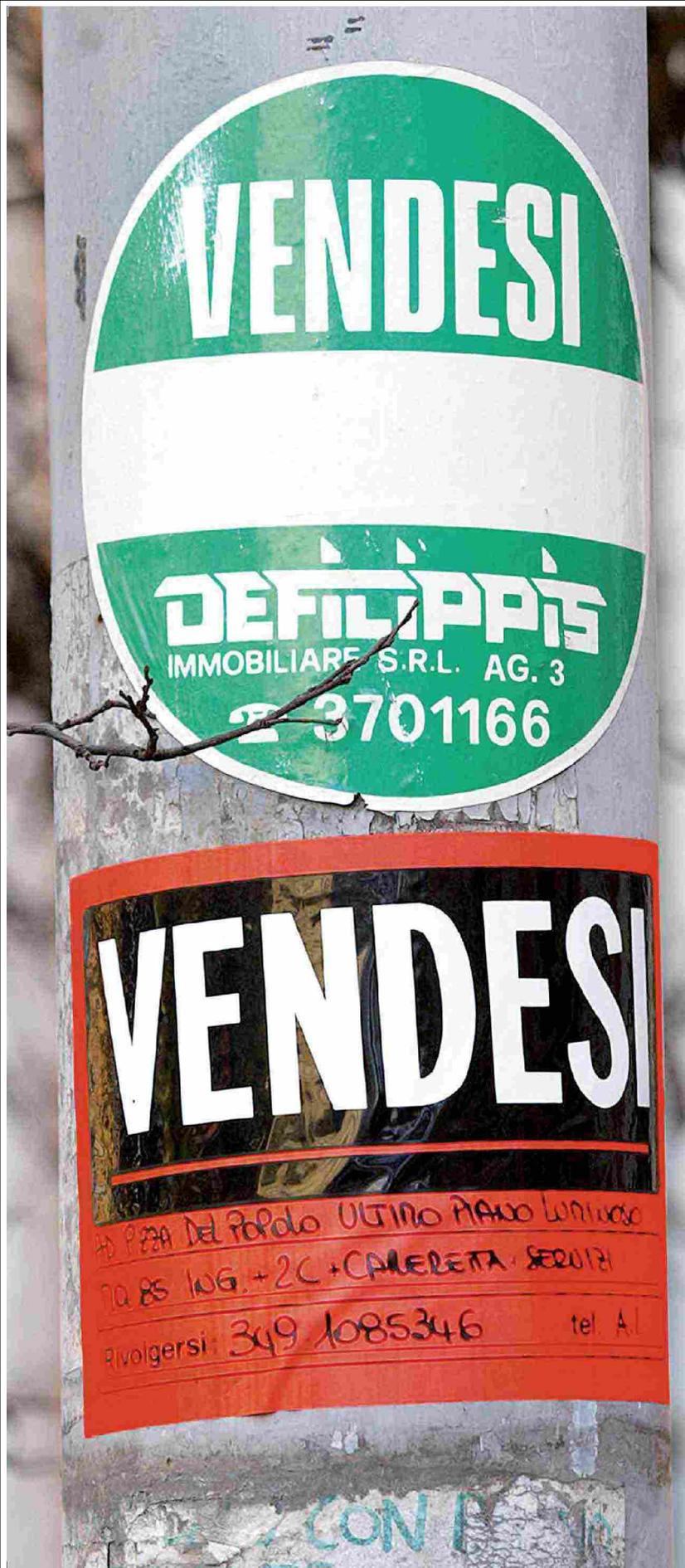
per un leggero recupero (complici i tassi ai minimi storici per i mutui), la verità è che la prospettiva di tornare ai livelli pre-crisi è niente più di un miraggio.

Il collasso del mercato immobiliare è facile da spiegare: la tassazione sugli immobili ha portato chiunque potesse a mettere sul mercato le case in eccedenza, per disfarsene. La conseguenza, per eccessiva offerta, è stato un abbassamento sostanziale dei prezzi. Che però, come è ovvio, ha colpito indiscriminatamente prime e seconde case. Il risultato è quello che si può intuire: i proprietari della sola prima casa - che sull'acquisto hanno magari fondato le loro sicurezze per il futuro - ora si sentono, e in effetti lo sono, più poveri. Ma se una famiglia diventa più povera - a spiegarlo sul *Corriere della Sera* qualche settimana fa è stato proprio l'economista Puglisi - «avrà meno voglia di spendere perché si sente meno sicura dal punto di vista delle ricchezze totali di cui può disporre vendendo pezzi di questa ricchezza, oppure facendosi prestare i soldi grazie a questa garanzia (caso tipico: il mutuo ipotecario)».

Pure i "non performing loans"

E qui arriviamo al vero tasto dolente. Perché in quella stessa paginetta redatta dai tecnici di Bruxelles e illustrata in conferenza stampa dal commissario Pierre Moscovici, c'è un'altra raccomandazione per l'Italia: ridurre lo stock di "non performing loans" (npl), cioè di crediti deteriorati, in pancia alle banche. Tradotto: quei prestiti che gli istituti in passato hanno concesso e che ora non riescono a farsi restituire. Ma quei crediti altro non sono, per una parte molto rilevante (proprio perché in Italia la proprietà immobiliare è così diffusa), che mutui su prime case e non solo.

Insomma: con una mano l'Europa chiede più tasse sulle case, per ripianare i conti pubblici senza (secondo loro) com-



BRUXELLES CHIEDE PIÙ TASSE SULLE CASE E VUOLE CHE LE BANCHE RIDUCANO LO STOCK DEI CREDITI DETERIORATI, CIOÈ DEI MUTUI NON PAGATI. PIÙ CHE UNA MEDICINA, SEMBRA UN "FARMAKON"

promettere la ripresa. Con l'altra chiede che le banche affrontino il problema dei crediti deteriorati, cioè dei mutui non pagati. In altre parole: quella della Commissione, più che una medicina, sembra un "farmakon", per usare il greco classico, cioè un veleno che potrebbe rivelarsi letale per l'economia italiana. Più tasse sugli immobili porterebbero a una ennesima contrazione del mercato delle compravendite, e questo avrebbe come conseguenza una ulteriore discesa dei prezzi. Ma se i prezzi scendono, le ipoteche sulle case su cui le banche hanno concesso mutui perdono valore, e i bilanci degli istituti traballano ancora di più.

Molto rischio per pochi euro

Senza contare che l'indicazione di Bruxelles è piuttosto bizzarra: si suggerisce l'introduzione dell'Imu sulla prima casa, ma solo "per i redditi alti". A parte l'ambiguità della formula e il fatto che le prime case dei più ricchi (ville e castelli) sono già tassate, ci sarebbe da fare due conti: nel 2012, anno di picco della tassazione sugli immobili, il gettito dell'Imu sulla prima casa fu di circa 4 miliardi di euro. Ora, è difficile pensare che questi "redditi alti" possano superare il 25 per cento del campione dei proprietari di prime case. Insomma: il gettito presunto di questa nuova Imu - ipotesi, va detto, respinta dal ministro dell'Economia Pier Carlo Padoan - non potrebbe mai superare il miliardo. Relativamente pochi soldi, per un effetto negativo sul mercato da non sottovalutare.

E se il governo sembra orientato a resistere, almeno stavolta, alle sirene della Commissione, chissà se farà altrettanto anche con l'altra raccomandazione: la riforma del catasto. Per ora la discussione sembra rinviata, almeno fino al prossimo ammanco nelle casse pubbliche. Una cosa, però, è certa: con la variazione dei valori, la tentazione di una revisione al rialzo (per tutti e non solo per i più ricchi) sarà pressoché irresistibile, per lo Stato e per gli enti locali.

E mentre le ipotesi corrono, e il tassametro del debito pubblico gira, il mattone sarà sempre là: fermo, pronto per essere tartassato.