

Rapporto Confedilizia e Aspesi

È crollato il valore degli immobili

In dieci anni il patrimonio edilizio giù di mille miliardi. Pesa l'aumento dei tributi

■ Tra il 2011 e il 2020 in Italia si è registrata una perdita del valore del patrimonio immobiliare di circa 634 miliardi di euro, pari a 1.137 miliardi di perdita reale. È la fotografia scattata dal rapporto «La ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana», presentato da Confedilizia e Aspesi. Il problema è che i servizi immobiliari e le costruzioni valgono il 30% del Pil del Paese e danno occupazione a 7,3 milioni di lavoratori. Insomma sarebbe interesse della politica valorizzarli.

Ma perché è successo? L'analisi punta il dito su una serie di fattori che partono dall'aumento della tassazione e arrivano fino alla riduzione degli investimenti e alla diminuzione dei prezzi degli immobili. Oggi il gettito dei tributi che grava sul comparto immobiliare è stimabile in circa 51 miliardi all'anno. Il carico fiscale sugli immobili è diviso così: 9 miliardi di tributi reddituali (Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef, Ires, cedolare secca), 22 patrimoniali (Imu), 9 indiretti sui trasferimenti (Iva, imposta di registro, imposta di bollo, imposte ipotecarie e catastali, imposta di successioni e donazioni), uno di tributi indiretti sulle locazioni (imposta di registro, imposta di bollo), 10 di altri tributi (Tari, tributo provinciale per l'ambiente, contributi ai Consorzi di bonifica).

«L'Imu - sottolinea il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa - è il punto più dolente della situazione, è una imposizione aumentata in maniera eccessiva. La riforma fiscale sta per essere esaminata e confidiamo che questo sia fatto con la ne-

cessaria attenzione». «È stata uccisa la gallina dalle uova d'oro negli ultimi 20 anni», rincara il presidente di Aspesi, Federico Filippo Oriana, «vogliamo denunciare una persecuzione ideologica contro il settore immobiliare. Gli immobili hanno perso di valore solo in Italia rispetto al resto d'Europa». I numeri dello studio sono poco incoraggianti anche se messi a confronto con i dati degli altri Paesi dell'Unione europea. Analizzando il periodo 2010-2019, la curva dei prezzi nel nostro Paese cala nettamente a partire dal 2011, per poi stabilizzarsi tra il 2018 e il 2019. Al contrario, in Ue, tende a salire a partire dal 2013, registrando un costante aumento negli ultimi anni.

Più nello specifico per le abitazioni la perdita nominale ammonta a 530 miliardi, mentre quella reale a 980 miliardi. Per gli altri immobili la perdita nominale è pari a 104 miliardi, quella reale a 157 miliardi.

Restando sull'attualità, ci sono le altre note dolenti in riferimento a superbonus e catasto. La struttura di incentivi nel settore dell'edilizia «dovrebbe essere, a regime, non ai livelli del 110% e del 90%, ma stabile, con un livello di detrazione ragionevole e un sistema tale da consentire a tutti i soggetti e gli immobili di essere interessati», dice Spaziani Testa, critico anche riguardo alla sostanziale eliminazione del superbonus per le case unifamiliari e simili. Dura la posizione di Confedilizia anche nei confronti della riforma del catasto. «Non è questo - continua Spaziani Testa - il momento di intervenire, perché la priorità è un'altra: ridurre l'Imu».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I punti**DAL 2011 AL 2020**

■ Tra il 2011 e il 2020 in Italia si è registrata una perdita del valore del patrimonio immobiliare di circa 634 miliardi di euro, pari a 1.137 miliardi di perdita reale.

CARICO FISCALE

■ Il carico fiscale sugli immobili: 9 miliardi di tributi reddituali (Irpef), 22 patrimoniali (Imu), 9 miliardi di tributi indiretti sui trasferimenti (Iva), uno di tributi indiretti sulle locazioni e 10 di altri tributi (Tari).

