

*L'economista Gualtiero Tamburini: in 10 anni andati in fumo 945 miliardi delle famiglie*

## Il salasso del mercato della casa

*Le tasse pesano per 51 miliardi l'anno sugli immobili*

di Carlo Valentini



Gualtiero Tamburini

«Gli italiani si stanno impoverendo. In 10 anni, ai prezzi di oggi (ovvero in moneta corrente), la perdita di ricchezza immobiliare in abitazioni e altri immobili delle famiglie è stata superiore a 1.100 miliardi di euro, di cui 945 miliardi per le sole abitazioni. Si tratta di un buco nero in cui è scomparsa una montagna di risparmi. Un tempo la ricchezza netta familiare italiana era superiore a quella di francesi, inglesi e tedeschi. Nel 2017 la Banca d'Italia registrava una caduta ma gli italiani erano ancora in testa. I dati più recenti indicano che il vantaggio su questi Paesi si è del tutto annullato. Peraltro nel confronto con i Paesi Ocse la ricchezza netta italiana risulta inferiore del 50% a quella della media dei Paesi». Gualtiero Tamburini è stato docente di Economia industriale, ricercatore alla London School of Economics e presidente di Nomisma, di cui è tuttora consulente. Ha redatto il rapporto «La ricchezza immobiliare», promosso da Confedilizia e Aspesi (associazione tra le società di sviluppo immobiliare).

Domanda. L'investimento immobiliare delle famiglie si sta rivelando una perdita?

Risposta. L'ultimo decennio è stato terribile. Mentre in Europa e negli Usa i prezzi delle abitazioni crescevano del 20%, in Italia, complici le crisi e la debolezza dell'economia, si è registrato all'opposto una diminuzione dei prezzi medi delle abitazioni di circa 20 punti. Quindi le case degli italiani hanno perso in dieci anni 945 miliardi di valore.

D. Chi acquista un appartamento oggi lo paga meno di 10 anni fa?

R. Circa il 20% in meno. Ma questa diminuzione media, come sempre accade, non si è distribuita uniformemente, è stata più intensa per le abitazioni usate che per quelle nuove e in generale per le abitazioni di minore qualità. L'anomalia italiana di prezzi calanti, mentre in Europa e anche fuori crescono, è un fattore che sta spingendo i grandi investitori internazionali ad entrare nel mercato, attratti dalle condizioni convenienti.

D. Però gli italiani sono particolarmente legati alla proprietà immobiliare.

R. Si tratta di una convinzione che in parte va corretta. Il 72% delle famiglie vive in case di proprietà. Ma su 44 Paesi Ocse ce ne sono 18 in cui la proprietà diretta dell'abitazione è ancora più diffusa. La storica propensione delle famiglie italiane a investire nella prima casa è legata alle difficoltà di trovare abitazioni in locazione e alla fiducia nel mattone, un mezzo «fai da te» per consolidare il risparmio materializzandolo in un capitale precauzionale e di integrazione pensionistica da poter utilizzare come una sorta di fondo liquidabile per fronteggiare eventuali necessità.

D. Ora però il rendimento degli immobili è in genere scarso.

R. È vero e il problema è che questo decennio è stato segnato da un aumento consistente della fiscalità immobiliare e questo ha avuto un forte impatto, soprattutto psicologico, sui piccoli risparmiatori. Il carico fiscale annuo sugli immobili dopo il 2011 con il passaggio dall'Ici all'Imu è cresciuto in modo consistente e oggi si aggira sui 51 miliardi. Il piccolo investitore punta sul mantenimento del valore del suo investimento e sul reddito netto ottenibile: sul mantenimento del valore l'investimento immobiliare può funzionare, occorre però evitare di vendere nei momenti di mercato fiacco e di sbagliare l'investimento iniziale, sul reddito, specie in questi tempi di tassi di interesse minimi, va detto che l'immobiliare, con il suo 3-5% di redditività lorda, può essere competitivo ma c'è il peso della fiscalità e quello, chiamiamolo così, del diritto di proprietà, che nel caso di un inquilino moroso o che decide di non rilasciare l'immobile a scadenza contrattuale può diventare insormontabile con conseguenze negative non solo per il proprietario ma per l'intero mercato. E poi abbiamo avuto un incremento esponenziale del costo delle incombenze burocratiche che costringono la piccola proprietà a una attività di gestione sempre più impegnativa.

D. Quanto frutta allo Stato il patrimonio immobiliare?

R. Il carico complessivo di imposte e tasse per circa 51 miliardi annui è così suddiviso (dati 2019): imposte di tipo reddituale per 9 miliardi (Irpef, addizionali, cedolare secca), patrimoniali per 22 miliardi (Imu), indirette sui trasferimenti per 9 miliardi (Iva, registro,

bollo, ipocatastali, successioni e donazioni), indirette sulle locazioni per 1 miliardo (registro e bollo), altre per 10 miliardi (Tari e varie sui rifiuti)

D. Quanto si investe in immobili?

R. il giro d'affari annuo misurato dal valore delle compravendite di abitazioni e immobili d'altro tipo ammonta a 110-130 miliardi di euro. La maggior parte di questa somma (una sessantina di miliardi) origina dalle famiglie e dalle piccole imprese mentre le operazioni degli investitori istituzionali, la così detta finanza immobiliare, ammonta a circa 10 miliardi annui. Il resto riguarda immobili non residenziali, industriali, commerciali, logistici, alberghieri, eccetera.

D. Che fare per incentivare gli investimenti?

R. Servono regole certe e stabilità. Queste condizioni sono decisive per alimentare la fiducia di chi investe, dandogli meno incertezze possibili e basi solide ai calcoli di rendimento netto ottenibile; calcoli che stanno alla base di ogni decisione di investimento.

D. Perché riformare il catasto è un'impresa tanto ardua?

R. Il premier Draghi ha parlato di «riformulazione» evitando la parola «riforma», ben più impegnativa. Nell'impianto del catasto, ottocentesco e di tipo patrimoniale, le rendite catastali degli immobili sono attribuite sulla base di tariffe d'estimo individuate alla fine degli anni Trenta del secolo scorso, rivalutate con l'applicazione di moltiplicatori. Non sono più coerenti con i valori di mercato e soprattutto con la dinamica che tali valori hanno subito nel corso degli anni. Per renderle coerenti andrebbero riviste e, per evitare che poi e più velocemente di come accaduto in passato, tornino ad essere incoerenti occorrerebbe passare da un sistema statico come quello attuale ad uno dinamico. Il che implicherebbe la risoluzione di notevoli problemi tecnici per mettere mano a una vera riforma. Ma più grande è il problema politico che riguarda il sospetto che, nonostante le rassicurazioni contrarie, la revisione possa avere come risultato l'inasprimento generalizzato del carico fiscale in termini patrimoniali anziché reddituali. Rimane il fatto che vi sono oltre un milione di unità immobiliari non accatastate.

D. Che cosa c'è da aspettarsi dal Pnrr?

R. Circa il 30% dell'economia italiana dipende in termini di produzione, occupazione e Pil, da immobiliare e costruzioni. Quindi il Pnrr entra in un gran numero di aspetti delle attività immobiliari. Ammontano a oltre 54 miliardi le risorse che sarebbero destinate alla rigenerazione urbana, una cifra che potrebbe superare gli 85 miliardi includendo gli investimenti nelle infrastrutture. Il problema sarà spendere bene queste risorse.