

# WALL & STREET

IL BLOG DI MASSIMO RESTELLI E GIAN MARIA DE FRANCESCO



## Le tasse distruggono la casa



**La perdita di valore degli immobili in Italia nel periodo 2011-2020 è stimata in 1.137 miliardi di euro.** È quanto emerge dal «Rapporto sulla ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana» presentato a Roma da Confedilizia e Aspesi. A fronte di una produzione diretta complessiva di 424,12 miliardi di euro nel 2020, **le due branche Costruzioni-Immobiliare hanno generato assieme, sull'intera economia, un impatto diretto e indiretto complessivo di 708,936 miliardi di euro di produzione, ai quali si possono aggiungere altri 211,083 miliardi di euro di indotto, per un ammontare finale di produzione di 920 miliardi di euro.** Esso – si legge nel Rapporto – costituisce il 30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base, analoga percentuale di impatto delle due branche assieme la possiamo osservare anche con riferimento alle altre variabili misurate, ovvero: **occupazione con il 29,7% (7,3 milioni di unità), valore aggiunto con il 30% e Pil con il 27,09%.**



**«Il peso della tassazione sugli immobili è di 51 miliardi includendo la Tari perché negli altri Paesi è inserita nella tassa sugli immobili»**, ha spiegato il presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, sottolineando che «bisogna agire in controtendenza rispetto alla fiscalità: **l'Imu è il punto più dolente perché è aumentata in maniera eccessiva, una mazzata terribile sulla propensione all'investimento in immobili**». Anche il valore delle abitazioni è in controtendenza rispetto agli altri Paesi europei, «perché in Italia i prezzi sono sempre calati». Questo dato negativo incide sia sul valore aggiunto, per via del minor **reddito locativo** che gli immobili producono, sia sulla minore **propensione al consumo** delle famiglie. Inoltre, poiché il

patrimonio immobiliare d'ogni tipo costituisce l'infrastruttura fisica che ospita le attività delle famiglie e delle imprese, se questo non viene continuamente gestito, rinnovato e mantenuto, le conseguenze si vedono poi in termini di minore produttività e benessere generale. Spaziani Testa ha inoltre stigmatizzato **«l'eccesso di vincoli per le locazioni commerciali e abitative causato da una legge che risale al 1978 e che impone alle due parti contrattuali la durata minima di 12 anni»**. Altro punto sul quale è necessario un intervento è «la tutela dei locatori di attualità con le occupazioni abusive favorite dalla mancata applicazione delle leggi esistenti». Il presidente di Confedilizia auspica che la **riforma fiscale** venga esaminata con la necessaria attenzione e il sempre necessario approfondimento. **«La revisione del catasto a mio avviso è un pericolo in quanto è una riforma con impostazione fortemente patrimoniale. Confidiamo che il Parlamento voglia valutare attentamente parola per parola quello che è stato scritto nel documento finale delle commissioni Finanze di Camera e Senato per eventuali interventi se non di stralcio, di forti modifiche. Come hanno dimostrato i professori Forte e Puglisi non c'è un'imposta che non sia distorsiva a differenza di quanto sostengono Ocse, Fmi e Commissione Europea. E poi c'è la legge di Bilancio sulla quale aspettiamo che inizino ad esserci interventi migliorativi della tassazione sul settore immobiliare»**, ha concluso.



«È stata uccisa la gallina dalle uova d'oro negli ultimi 20 anni», ha sottolineato 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», ha spiegato. **«Su 8 mila miliardi di valore del patrimonio immobiliare si è perso quasi il 20% non perché sia arrivato un esercito invasore ma perché l'abbiamo distrutto noi stessi:** è l'effetto psicologico da reddito in riduzione. Quando le famiglie hanno nell'immobiliare la

ricchezza e questa diminuisce si bloccano consumi e investimenti. **«Noi stiamo dando un contributo pro-ciclico alla crisi.** Nel 2008-2009 Aspesi aveva condotto uno studio con la Cattolica e lo Iulm e siamo stati profetici. Avevamo previsto che se non si fosse fatta una politica diversa su fiscalità, urbanistica e contrattualistica, avremmo perso 2 punti di Pil all'anno in tutti gli anni a venire eppure si chiedeva minore tassazione che sarebbe stata recuperata successivamente. La previsione si è avverata e anche l'Ocse, che non è certo favorevole a una diminuzione del prelievo sugli immobili, ha evidenziato la mancanza di due punti di Pil e quella mancanza sono gli investimenti nel settore immobiliare».



«Ci sono 83 miliardi di investimenti in meno nell'immobiliare rispetto al 2007. Sono 5,5 punti di Pil e se fossero stati effettuati questi investimenti, la situazione sarebbe migliore». È quanto ha evidenziato l'economista estensore del rapporto, il professor **Gualtiero Tamburini** (presidente, tra l'altro di **Nomisma** e di **IDeA Fimit**). L'equazione di Tamburini è semplice: «Meno investimenti, meno posti di lavoro, meno consumi. Costruzione e gestione degli immobili creano occupazione». L'economista, tuttavia, non è a priori contrario a una revisione del catasto intesa come «digitalizzazione che si prefigga di conoscere il patrimonio immobiliare per caratteristiche di utilizzo e di performance».

**Gian Maria De Francesco**