

*di Alfredo Zagatti
Presidente
Nazionale ASPPI*

Le recenti dichiarazioni del Presidente del Consiglio circa la necessità di rivedere il fisco sugli immobili in un'ottica di unificazione e di semplificazione dell'attuale regime vanno senza dubbio colte positivamente. Non occorre sprecare molte parole per rappresentare la irrazionalità e la sperquazione insite nell'attuale sistema fondato su una imposta, unica solo per finta (IUC), su una falsa tassa sui servizi (Tasi), su una patrimoniale che sopravvive sempre più onerosa (Imu) per non parlare della Tari, che tante brutte sorprese ha riservato ai contribuenti.

Due questioni però vanno affrontate in premessa:

Rispetto a questo 2014 l'onere fiscale che complessivamente grava sul settore immobiliare deve diminuire, restare stabile o aumentare?

Vorremmo ricordare che, di modifica in modifica, si è arrivati nel 2014 ad un onere complessivo di oltre 24 miliardi rispetto ai 9,2 del 2011 (regime ICI). Si è messo in moto un sistema perverso ammantato dall'ideologia di un falso 'federalismo fiscale': lo Stato riduce i trasferimenti ai comuni autorizzandoli a scaricare le minori entrate sui cittadini attraverso la fiscalità immobiliare; i comuni, in molti casi hanno ampiamente utilizzato questa facoltà senza sottoporre i loro bilanci ad una rigorosa impostazione e gestione: il risultato è un aumento della pressione fiscale sulla casa che rasenta il 200%.

In queste situazioni come lamentarsi della perdita di valore degli immobili e del blocco dell'attività immobiliare?

Qualsiasi razionalizzazione della fiscalità immobiliare deve quindi partire da una premessa: l'onere complessivo deve diminuire e lo Stato deve riappropriarsi degli strumenti per verificare che ciò avvenga per davvero.

La seconda questione riguarda l'equità della tassazione: le modifiche introdotte negli ultimi anni hanno avuto per effetto quello di rendere sempre meno progressiva la tassazione. La totale libertà ai comuni di definire le detrazioni di imposta, la loro tipologia piuttosto che la loro intensità, hanno in linea generale prodotto il risultato di far pagare la Tasi a milioni di contribuenti già esentati dall'Imu, di spostare il peso del fisco sugli immobili di minore valore catastale, di applicare la tassazione nella assoluta indifferenza delle condizioni reddituali dei contribuenti.

È quindi indispensabile definire per tutto il territorio nazionale alcuni parametri riferiti alle detrazioni e restituire progressività alle imposte.

Così come va incentivato e non depresso l'uso degli immobili a fini locativi che oggi, soprattutto in ragione della pressione fiscale esagerata, ha perso remuneratività e convenienza.

Và poi restituita certezza ai contribuenti.

È contraria ad ogni logica civile la situazione che si è venuta consolidando negli anni: milioni di contribuenti che solo all'ultimo momento sanno quanto debbono all'erario, migliaia di comuni che fissano le aliquote all'ultimo momento utile (o vanno oltre); uno Stato che offre loro l'alibi di cambiare le regole in corso

d'opera rendendo sempre più difficile la redazione dei bilanci dei comuni.

Queste contraddizioni non possono scaricarsi tutte sui cittadini contribuenti.

Se lo ricordi Renzi: la popolarità dei suoi predecessori (Monti, Letta) è crollata in corrispondenza delle scelte da essi compiute in tema di fiscalità immobiliare, tema che riguarda, in un modo o nell'altro, la totalità dei contribuenti italiani.

Un'ultima notazione. Importantissima. La razionalizzazione della imposizione immobiliare non può prescindere dall'elemento su cui le imposte vengono calcolate: il valore delle rendite catastali. I moltiplicatori automatici del valore catastale stabiliti dal Governo Monti e ancora vigenti per il calcolo di Imu e Tasi hanno prodotto l'aumento esponenziale delle imposte. È indispensabile rivederli ed abbassarli anche in ragione della perdurante perdita di valore degli immobili.

In poco tempo inoltre, entreremo nel vivo dell'applicazione della riforma del catasto che porterà negli anni ad una rideterminazione dei valori catastali: è indispensabile usare cautela, saggezza e capacità di ascolto dei proprietari immobiliari se si vuole evitare che questa complessa operazione si trasformi in un infinito moltiplicarsi di contenziosi e in una rottura definitiva del già logorato rapporto di fiducia fra fisco e contribuenti.