

Fiscalità immobiliare: i problemi restano

*di Alfredo Zagatti
Presidente
Nazionale ASPPI*

La Legge di stabilità approvata dal Parlamento al termine dello scorso anno contiene alcune novità positive per i proprietari immobiliari e lascia molti problemi insoluti.

Alle prime, naturalmente appartengono la proroga delle detrazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e per efficientamento energetico delle abitazioni (rispettivamente 50% e 65% anche per il 2015), misura invocata a viva voce non solo dai proprietari di immobili, ma da tutti coloro che si rendono conto di quanto ormai il settore dell'edilizia e la filiera produttiva ad esso collegata dipenda dalle ristrutturazioni (il 66% di tutta l'attività edilizia è costituita da ristrutturazioni e manutenzioni).

La seconda novità positiva è costituita dalla decisione di non consentire l'aumento delle aliquote massime di Tasi ed IMU rispetto a quelle applicate nel 2014; un aumento che era già stato previsto ed approvato con la Legge di Stabilità dello scorso anno. Rivedere quella decisione è stato il minimo che i proprietari di immobili si potessero attendere considerato

che già con le aliquote in vigore l'imposizione sulle abitazioni ha conosciuto nel 2014 un picco straordinario e che ancora molti comuni hanno margini di aumento elevati.

E qui si arriva a ciò che manca nella Legge di stabilità: era stato promesso dal Governo e da ampi settori del Parlamento un riordino della tassazione immobiliare ispirato fondamentalmente a due principi: la unificazione effettiva dei tributi immobiliari in un'ottica di semplificazione quanto mai necessaria; una maggiore omogeneità a livello nazionale delle detrazioni applicate in ragione del valore dell'abitazione e delle condizioni delle famiglie: principio condivisibile considerata la diversità di trattamento oggi presente da comune a comune e considerata la piega regressiva assunta dalla tassazione sugli immobili che ha finito per pesare maggiormente sulle abitazioni di valore medio basso rispetto ai regimi fiscali precedenti.

Il Governo ha rimandato ad altra sede questa decisione. Prima che questo avvenisse però erano stati riportati dalla stampa intendimenti ed orientamenti che avevano acceso le nostre più vive preoccupazioni. Si lasciava cioè intendere che maggiori certezze ed omogeneità delle detrazioni avrebbero portato con sé aumenti generalizzati delle aliquote destinati a colpire in modo particolare le seconde case, fra cui si inseriscono senza distinzioni le case in affitto che già oggi sono fortemente penalizzate da un livello di tassazione del tutto irragionevole.

Sappia il Governo che in questa direzione non vi sono più margini: in altra parte del giornale pubblichiamo un interessante studio del Sole 24 Ore che dà conto di come i margini di convenienza ad affittare in questi ultimi anni siano stati pesantemente erosi dall'aumento sconsiderato della fiscalità, dalle spese di manutenzione a cui è riconosciuta una insufficiente detraibilità, dalla diminuzione del valore dei canoni. Se a tutto ciò si aggiunge il maggior rischio di morosità si capisce bene che ulteriori gravami fiscali avranno l'unico e sicuro effetto di scoraggiare i proprietari ad affittare, con effetti negativi per tutti.