

# Governo e fiscalità immobiliare: non ci siamo

*di Alfredo Zagatti  
Presidente  
Nazionale ASPPI*

Il Governo Renzi ha presentato il Documento di Economia e Finanza che descrive le politiche e le azioni di riforma che si intendono perseguire nel 2016 e nei due anni successivi.

Come era stato annunciato, il DEF contiene la promessa di unificare e razionalizzare le attuali imposte sulla casa; manca invece ciò che avrebbe dovuto assolutamente esserci: l'impegno ad abbassare o quantomeno a bloccare la corsa all'aumento del prelievo di carattere patrimoniale sugli immobili (IMU e TASI) che ormai ha raggiunto livelli insostenibili ed è il principale fattore di perdita di valore degli immobili, di blocco del mercato immobiliare, di rinuncia ad investire per l'affitto.

In assenza di questo impegno (e della coerente volontà politica di rispettarlo) assisteremo anche nel 2016 a ciò che si è verificato negli anni scorsi: un progressivo aumento della tassazione.

Lo dice la stessa Agenzia delle Entrate: nel 2014 IMU e TASI insieme hanno garantito un maggior gettito del 17,1% rispetto al 2013; un aumento di dimensioni analoghe lo avremo quasi sicuramente nel 2015, con-

siderata la tendenza dei Comuni a spingere al massimo le aliquote; è stata una crescita esponenziale, anno dopo anno, che ci ha visti passare da una tassazione di circa 9 miliardi nel 2011 ai 25 miliardi attuali.

Fino a dove si vuole arrivare? Non è sufficiente il dato impressionante che valuta in 2000 miliardi la perdita di valore degli immobili? Non sono sufficienti le denunce sulle crescenti difficoltà dei locatori ad affittare in condizioni che in molti casi scendono oltre le soglie minime di redditività?

Chiediamo a tutte le Associazioni della proprietà, a tutte le forze sinceramente preoccupate per le conseguenze sociali che derivano da questa situazione per il mercato dell'affitto, per l'edilizia, per il mercato immobiliare, di unirsi per promuovere una grande ed unitaria campagna, di qui ad ottobre, affinché la Legge di Stabilità (che in quel mese sarà presentata) corregga sostanzialmente su questo punto la impostazione oggi anticipata nel DEF.

Governo e Comuni devono avvertire con chiarezza che in assenza di una inversione di tendenza su questo punto il consenso dei cittadini (già fortemente eroso) subirà un crollo: solo se si diffonderà questa consapevolezza le cose cambieranno.

Cercheremo quindi nei prossimi mesi di condividere con il numero più ampio di forze e soggetti sociali una piattaforma minima caratterizzata da obiettivi chiari e circoscritti che individuino le necessarie priorità:

Primo: non superare le aliquote massime a disposizione dei Comuni che sono già oggi elevatissime;

Secondo: garantire con norma nazionale un congruo livello di detrazioni con riguardo al reddito e al valore catastale delle abitazioni principali, senza lasciare all'arbitrio dei Comuni la decisione in merito;

Terzo: garantire con norma nazionale la fissazione di un'aliquota agevolata per gli immobili affittati a canone concordato;

Quarto: abolire l'IRPEF sugli immobili che non si riesce ad affittare.

Quinto: elevare la percentuale di reddito da affitto deducibile a fronte delle spese di manutenzione degli immobili locati;

Lo ripetiamo, si tratta di obiettivi minimi in attesa che il Governo realizzi davvero ciò che in passato era stato promesso e successivamente negato: una tassazione degli immobili equilibrata, che in linea di principio gravi sui redditi effettivamente prodotti dall'immobile e tenga conto dei servizi pubblici di cui effettivamente l'immobile può beneficiare.

Purtroppo la direzione di marcia seguita in questi anni e su cui si insiste va nella direzione opposta: accentuare una tassazione prettamente patrimoniale senza tener conto che gli immobili costituiscono un risparmio realizzato utilizzando redditi già abbondantemente tassati al momento della loro formazione.

Contro questo indirizzo continueremo una battaglia che è insieme sindacale, politica, civile.

Ma intanto, per favore, non aggiungiamo nuovi danni a quelli già prodotti, attraverso nuovi aumenti mascherati da razionalizzazioni.