

Stabilità 2016: buone notizie e problemi irrisolti

di *Alfredo Zagatti*
Presidente
Nazionale ASPPI

La Legge di stabilità per il 2016 contiene quell'inversione di tendenza sulla fiscalità immobiliare da noi richiesta con forza. L'abolizione di Tasi ed IMU sulla abitazione principale è una misura forte di abbassamento della pressione fiscale sugli immobili, che negli ultimi anni ha raggiunto livelli insostenibili. Ricordiamo ancora una volta il dato essenziale. Nel 2011 l'ICI valeva 9 miliardi, nel 2014 Imu e Tasi assieme ne valevano 25, con un'ulteriore crescita prevista nel 2015. La misura sulla prima casa proposta oggi dal Governo vale circa 3,7 miliardi. La pressione rimarrà quindi alta (soprattutto se i Comuni che ancora non l'hanno fatto spingeranno al massimo le aliquote sugli altri immobili), ma sicuramente di inversione di tendenza si tratta.

Speriamo sia sufficiente per ridare un po' di spinta al settore immobiliare; a contrastare il calo di valore degli immobili che nel frattempo non si arresta; a creare un po' di fiducia per rimotivare all'investimento nel recupero e nella riqualificazione delle abitazioni.

Sotto quest'ultimo aspetto è benvenuta

l'altra scelta compiuta dal governo nella Legge di Stabilità: la conferma, con la stessa intensità ed ampiezza, delle detrazioni fiscali per la ristrutturazione edilizia e la riqualificazione energetica degli edifici. Anche per il 2016 si potranno detrarre il 50% delle spese per ristrutturazione, il 65% per riqualificazione energetica, il 50% per l'acquisto di mobili connesse alle ristrutturazioni, con le stesse modalità operanti a tutto il 2015. Si tratta di una misura attesa e in parte prevista, data la corale richiesta in questo senso da parte degli operatori e vista la buona prova che questa misura ha dato e sta dando: solo dal 2013 ad oggi, grazie alle detrazioni, sono stati attivati quasi 30 miliardi di investimenti (l'unica voce attiva nella filiera dell'edilizia). Ciò non toglie nulla al valore di questa riconferma che, anzi, oggi allarga la sua portata al patrimonio abitativo pubblico e sembra prevedere ulteriori agevolazioni per i giovani che acquistano mobili anche al di fuori delle ristrutturazioni.

Tutto bene dunque? No, il grande assente nelle politiche che il Governo prevede per il 2016 è il settore delle locazioni che oggi vive una enorme sofferenza, stretto com'è fra una tassazione immobiliare assolutamente irragionevole ed una sempre più diffusa crescita della morosità. Abbiamo chiesto e continuiamo a chiedere qualche segnale che spinga i locatori a rimanere sul mercato nella convizione che qualcosa può cambiare: fra questi, un abbassamento dell'IMU al 4% sugli immobili locati a canone concordato su cui occorre far leva per svilup-

pare il mercato a beneficio dei locatori e degli inquilini. Non si tratta di una misura particolarmente onerosa per lo Stato. È confortante che già la Commissione Finanze della Camera si sia pronunciata in questo senso invitando il Governo a muoversi di conseguenza.

Vanno inoltre ripristinate nella misura almeno pari a quella esistente prima della Legge Fornero (che le ha ridotte fino all'insignificanza) le deduzioni del reddito da locazione ai fini della manutenzione degli immobili che vanno sostenute, pena il decadimento degli immobili e peggiori condizioni di vita per gli inquilini.

È giunta l'ora, inoltre, di mettere decisamente mano alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione: meno vincoli, più autonomia contrattuale delle parti, introduzione della cedolare secca e della possibilità di sperimentare forme di accordo territoriale sui canoni (analogamente a quanto è previsto per le abitazioni). Da innovazioni di questo tipo ci si potrebbe ragionevolmente attendere una maggiore facilità ad affittare, affitti più contenuti, una forte spinta alla nascita di nuove imprese commerciali e di servizio.