

## *Immobili sotto tiro*

*Niente liberalizzazioni, ma nuove tasse*

di Carlo Lottieri

Quando un governo alle prese con conti pubblici fuori controllo decide non già di ridurre le imposte, ma invece di incrementare la pressione fiscale, è quasi fatale che uno tra gli effetti principali di tale scelta strategica finisca per essere un'ulteriore penalizzazione della proprietà immobiliare. Dato che si tratta di beni assai visibili, quelli immobiliari sono anche i capitali più facilmente esposti ad ogni forma di balzello.

È esattamente questo che va succedendo ora, a dispetto dei molti impegni presi personalmente e ripetutamente da Romano Prodi con la proprietà immobiliare. Ancora il 22 settembre scorso, parlando a Vasto, il premier aveva confermato gli impegni assunti a proposito della definizione di una tassazione unica (il 20%) per gli affitti: una scelta che – riducendo la pressione fiscale sugli affittuari – avrebbe potuto portare alla luce molti redditi oggi occultati e avrebbe anche consentito di operare con efficacia lungo una delle direttive tanto sbandierate dall'esecutivo, la lotta all'evasione fiscale. Ma in realtà perfino questa promessa è rimasta tale.

La Finanziaria in discussione, così, si profila essere l'ennesima batosta sulla casa e in generale sui proprietari di immobili.

In particolare, è davvero indifendibile il progetto governativo di creare un nuovo catasto basato sui *valori*, e non più sulla *redditività*. Come ha ottimamente rilevato Francesco Forte,<sup>1</sup> qui non siamo di fronte ad una contesa di natura tecnica, dato che dietro all'idea di tassare i valori vi è "un'ampia schiera di economisti, politici e tributaristi 'giustizialisti', che per ragioni ideologiche (...) sosten(gono) che occorre colpire la ricchezza patrimoniale, non solo i redditi".<sup>2</sup>

Si tratta di una prospettiva inaccettabile anche per chi apprezzi la logica di fondo del nostro sistema tributario.

In primo luogo, tassare un valore invece che un reddito significa procedere di fatto ad un esproprio progressivo. Ora, è chiaro che questo è vero in qualche modo per ogni tassazione, che

1: Francesco Forte, "Il mito del catasto basato sui valori immobiliari", *Arch. Loc. e Cond.*, 5, 2006, pp. 483-487.

2: Francesco Forte, "Il mito del catasto basato sui valori immobiliari", p. 486.

per sua natura è un esproprio: poiché siamo di fronte comunque ad una sottrazione forzosa di un bene (una somma di denaro). Però bisogna qui ricordare che all'interno della cultura giuridica positiva si considera l'imposizione fiscale come un qualcosa di assolutamente distinto dall'esproprio, e questo perché ciò che conta è appunto la capacità contributiva (legata al reddito, e non al patrimonio in quanto tale).

La nostra Costituzione, d'altra parte, all'art. 42 comma 3 afferma che "la proprietà privata può essere nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale". Ma se la tassazione colpisce direttamente il valore di un bene e quindi il bene stesso – in certi casi obbligando a rinunciare ad una parte della proprietà al fine di ottemperare all'obbligo di legge (come quando un proprietario terriero, ad esempio, non è tassato sui profitti, ma sul valore della proprietà e si trova quindi nella condizione di dover cedere una quota del bene per poter versare il dovuto) – allora è chiaro che potrebbe perfino essere legittimo appellarsi al testo costituzionale e pretendere un adeguato indennizzo che vada a compensazione di un'imposta di carattere espropriativo!

Bisogna d'altra parte essere consapevoli, come sempre Forte rileva, che la scelta di colpire non più il reddito ma invece il patrimonio comporta "conseguenze che contrastano con la tutela del diritto di proprietà e del risparmio".<sup>3</sup> È anche del tutto evidente che quando si colpisce non il reddito ma il patrimonio, la tassazione può arrivare ad intaccare redditi di altra fonte, che però a loro volta sono già tassati.

3: Idem.

Questa grave alterazione del modo in cui, fino ad ora, si era sostanzialmente e in linea di massima intesa l'imposizione fiscale (quale tassazione reddituale, e non già quale patrimoniale), ha un obiettivo politico ben preciso: fare dell'intera ricchezza del Paese una risorsa a disposizione del ceto politico, che in ogni momento può decidere di incamerarne la quota che esso giudica necessaria alla salvaguardia dell'attuale Stato sociale e al rinvio delle molte riforme strutturali da ogni parte giudicate necessarie e non più procrastinabili. Invece che privatizzare Alitalia, Enel, Eni, Ferrovie dello Stato e Poste Italiane (ma l'elenco potrebbe continuare), invece che ridurre la pletera degli insegnanti statali e degli impiegati ministeriali, invece che tagliare i finanziamenti alle imprese e le spese assistenziali (chiudendo Svillupo Italia, in primo luogo), si ricorre alla tanto semplice quanto banale soluzione di colpire – una volta di più – quanti in passato hanno risparmiato e investito nel mattone.

Perché non vi è il minimo dubbio che se si sceglie di colpire i patrimoni, invece che i redditi, lo si fa con l'intento di innalzare la pressione fiscale sugli immobili.

Dalla decisione di tassare gli italiani proprietari di casa non sulla base di ciò che un immobile rende, ma su quello che un immobile vale o si presume che valga, deriveranno certamente oneri maggiori e in una recente previsione elaborata da Confedilizia si rileva che le imposte complessive sugli immobili passeranno dagli attuali 20 milioni di euro a circa 50 milioni.<sup>4</sup>

4: Si veda l'Appendice 1.

Tutto questo è conseguente al fatto che non solo si profila un catasto pronto ad essere liberamente modificato al fine di dare coefficienti sempre più alti e definire tasse sempre più onerose, ma che l'intenzione è pure quella di affidarne la gestione ai Comuni. Nella situazione presente, l'introduzione di un catasto patrimoniale è destinata ad avere conseguenze sia sull'Irper (per tutti gli immobili non locati diversi dalla prima casa) che, soprattutto, sull'Ici.

È facile immaginare quale può essere il risultato di tutto ciò. Poiché le amministrazioni locali traggono proprio dall'imposizione degli immobili una parte significativa delle loro risorse, esse saranno incentivate a delineare valori catastali quanto più è possibile elevati, al fine di incrementare le entrate dell'Ici. Sarebbe come chiedere al venditore di fissare a piacere il prezzo di un bene che noi siamo obbligati ad acquistare. Anche a questo proposito, le ipotesi prospettate da Confedilizia non promettono nulla di buono: tanto per le famiglie proprietarie unicamente dell'abitazione in cui vivono come di chi dispone anche di un altro immobile.<sup>5</sup>

C'è anche da chiedersi come la classe politica possa difendere, anche nella sua prospettiva culturale, un sistema tributario che discrimina quanti acquistano immobili rispetto a chi, invece, investe in azioni, oro, quadri d'autore o altro.

Per giunta questa ultima "stretta" a danno dei titolari di immobili si innesta su una situazione già molto difficile, che vede i proprietari tra le principali vittime dell'esosità del-

l'erario italiano, il quale si accanisce con una particolare determinazione sui titolari di immobili.

Come è evidente, quel 90% degli italiani che ha un'abitazione se la costruisce con il proprio reddito da lavoro, che già è tassato. Invece che girare il mondo o divertirsi in altro modo, molti nostri connazionali investono nel mattone: pensando alla vecchiaia e ai figli. Ma quei risparmi continuano ad essere sotto il mirino del fisco: basti pensare alle imposte di registro, ipotecarie e catastali. Il proprietario di casa, insomma, è tassato in continuazione ed è quindi ampiamente discriminato nei riguardi dei propri concittadini che hanno deciso di non risparmiare (mantenendo uno stile di vita più elevato) o che investono in altre direzioni.

In primo luogo, l'abitazione viene inclusa nel reddito familiare e contribuisce a definire l'entità dell'Irpef, ma soprattutto – come già si è detto – circa 15 anni fa è stata istituita un'imposta "straordinaria" (Isi), poi ribattezzata Ici, e che di straordinario non ha proprio nulla. Il proprietario contribuisce però anche in altri modi.

È sufficiente ricordare la difficoltà con cui vengono ottenuti gli sfratti. Nella situazione presente, quanti locano un'abitazione sono costretti dalle autorità ad operare come assistenti sociali "ausiliari" e coatti; e talora a beneficio di soggetti ben più ricchi di loro. Quando in effetti si parla di disagio *abitativo* si dice qualcosa di assai impreciso: questo disagio, nella sua essenza, è ovviamente un disagio *reddituale* (si tratta della condizione di povertà di una parte dei cittadini italiani e di molti recenti immigrati), ma non si capisce per quale

5: Si veda l'Appendice 2.

ragione esso dovrebbe essere caricato sulle spalle dei proprietari di casa. Invece che ripensare alla radice la presenza dello Stato nell'edilizia popolare e nell'assistenza, utilizzando in altro modo e secondo logiche più liberali l'immenso patrimonio immobiliare pubblico (oggi malgestito e fonte di innumerevoli sprechi e privilegi),<sup>6</sup> si preferisce ledere il diritto di proprietà e lo stesso diritto dei contratti.

È questo il caso di chi vorrebbe rientrare in possesso di un immobile ad uso non abitativo: negozio o impresa. A causa di una legge di ben 56 anni fa, ad esempio, non è possibile sfrattare un farmacista senza un'autorizzazione prefettizia: e questo anche quando vi sono innumerevoli locali disponibili a poca distanza. Ma qualcosa di simile si può dire per gli immobili ad uso industriale.

Sarebbe quindi importante che la tanto attesa "Fase due" del processo di liberalizzazioni dedicasse un'attenzione particolare alla proprietà immobiliare, riconoscendo il sacrosanto diritto di due cittadini di sottoscrivere il contratto che più desiderano, e pretendendone poi il rispetto. Bisogna che possano essere le parti a stipulare le condizioni di un contratto, definendone la durata, le forme di pagamento e via dicendo. Poiché ogni contratto liberamente stipulato rappresenta un beneficio per entrambi i soggetti (che diversamente non lo

sottoscriverebbero), ogni attuale vincolo che sbarra la strada a tali intese impedisce ai singoli di migliorare la loro condizione.

Questa – in linea di massima – è la "filosofia" sottesa al progetto di liberalizzazione tanto sbandierato dai riformisti nel corso degli ultimi mesi, schierati a tutela dei consumatori e quindi avversi ad ogni protezione corporativa di gruppi particolari, ma se le cose stanno in questi termini sarebbe bene che non ci fermasse ai panettieri, alle aspirine nei supermercati e ai taxi.

La facile previsione, però, è che nemmeno nel prossimo futuro assisteremo ad una vera liberalizzazione del settore immobiliare. Nessuno ipotizza una seria liberalizzazione dei contratti immobiliari e anche l'eventualità di eliminare l'obbligo dell'intervento di un notaio per la stipula degli atti di compravendita immobiliare (che pure sarebbe perfettamente coerente con le logiche sottese alle iniziative del ministro Bersani) appare remota: vista la forte resistenza corporativa di quella categoria di professionisti e l'arrendevolezza già mostrata dal governo in occasione delle iniziative liberalizzatrici assunte all'inizio dell'estate scorsa.

Come se ciò non bastasse, la Finanziaria non manca di prevedere una polizza obbligatoria anti-calamità. Si tratta di un vero regalo alle assicurazioni, il quale penalizzerà ulteriormente i proprietari di immobili: torchiati sempre più dal fisco e in attesa di liberalizzazioni che rischiano di essere di volta in volta rinviate a data da destinarsi.

6: Una proposta riformatrice in tal senso si trova in: Carlo Lottieri, "Sconfiggere Affittopoli. Come e perché bisogna privatizzare le case", Briefing Paper IBL n. 14, [http://brunoleoni.servingfreedom.net/BP/IBL\\_BP\\_14\\_Affittopoli.pdf](http://brunoleoni.servingfreedom.net/BP/IBL_BP_14_Affittopoli.pdf). Tesi volte analogamente a riformare questo settore sono state formulate dall'on. Renato Brunetta, ma poi non hanno trovato concreta attuazione in provvedimenti legislativi.



## Appendice 1

### REVISIONE DEGLI ESTIMI SU BASE PATRIMONIALE:

### PREVISIONI DEGLI EFFETTI SUI PRINCIPALI TRIBUTI IMMOBILIARI

(dati in milioni di euro)

#### 1. Imposte indirette sugli immobili (Imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale)

Gettito attuale	4.500
Gettito in caso di revisione degli estimi su base patrimoniale	11.300

#### 2. Imposte dirette sugli immobili (Irpef, Ires, Addizionali provinciali e regionali Irpef)

Gettito attuale	6.850
Gettito in caso di revisione degli estimi su base patrimoniale	13.300

#### 3. Imposta Comunale sugli Immobili (Ici)

Gettito attuale	10.000
Gettito in caso di revisione degli estimi su base patrimoniale	30.000

Legenda: L'Ici è un'imposta calcolata esclusivamente sui valori catastali. Le altre imposte considerate sono calcolate sia sui valori catastali sia su parametri diversi.

## Appendice 2

Possibili effetti della revisione degli estimi su base patrimoniale

### A) *Immobilabile "prima casa" 100 mq*

#### Oggi

Rendita catastale = **1.000** euro

Valore catastale = **100.000** euro

Ici al 5 per mille (con detrazione di 103 euro) = **397** euro

#### Dopo la revisione del Catasto in senso patrimoniale

Rendita catastale = **3.000** euro

Valore catastale = **300.000** euro

Ici al 5 per mille (con detrazione di 103 euro) = **1.397** euro

**DIFFERENZA DI IMPOSTE DOVUTE = + 1.000 euro**

### B) *Immobilabile "seconda casa" 100 mq*

#### Oggi

Rendita catastale = **1.000** euro

Valore catastale = **100.000** euro

Ici al 7 per mille = **700** euro

Irpef al 39% (su rendita maggiorata di 1/3) = **519** euro

Totale imposte (escluse addizionali Irpef) = **1.219** euro

#### Dopo la revisione del Catasto in senso patrimoniale

Rendita catastale patrimonializzata = **3.000** euro

Valore catastale = **300.000** euro

Ici al 7 per mille = **2.100** euro

Irpef al 39% (su rendita maggiorata di 1/3) = **1.560** euro

Totale imposte (escluse addizionali Irpef) = **3.660**

**DIFFERENZA DI IMPOSTE DOVUTE = + 2.441 euro**

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi, 21 ottobre 2006.

Documento diffuso dalla Confedilizia al convegno di Genova tenutosi in data 27 ottobre 2006

