

La pressione fiscale sul settore immobiliare non è più sostenibile

■ ■ ■ BRUNO VILLOIS

■ ■ ■ Tutti i settori della nostra economia stanno facendo passi in avanti, gli unici che non trovano la giusta via per risalire la china sono quelli delle costruzioni e dell'immobiliare. L'andamento anno su anno a luglio segnava un meno 0,4%, contro il più 1,2/1,3% del Pil, l'1,6/1,7 del manifatturiero e l'1% dei consumi.

Noi italiani amiamo da sempre la proprietà immobiliare, sono ben oltre i 2/3 delle famiglie a possedere la casa di abitazione e quasi il 20% è proprietario di una seconda casa. A spingere ad una sempre più marcata disaffezione ha concorso la componente tasse, ordinarie e straordinarie, portando la casa ad essere un vero e proprio bancomat, insieme ai carburanti e alle sigarette, dello Stato per ogni tipo di compensazione o necessità finanziaria. Nell'ultimo periodo, prima Berlusconi e poi Renzi, hanno azzerato l'Imu per la prima casa, lasciando però inso-luto il problema dei piccoli esercizi commerciali di proprietà, i quali anche se sfitti, per carenza di domanda o peggio, occupati ma con locatori morosi, debbono pagare una tassa che, soprattutto nei centri cittadini, è diventata esorbitante.

I timori fiscali persistono e tendono a favorire molta cautela, anche in coloro che in passato hanno creduto nel mattone come bene primario, ma pur disponendo di mezzi finanziari non ritengono più la casa un bene rifugio. Una seconda aggravante, che allontana il rilancio dell'edilizia e dell'immobiliare, è determinata sia dalle difficoltà che hanno gli under 30 a rendersi autonomi dalla famiglia di origine, sia per la scarsa offerta di posti di lavoro, e per chi il lavoro ce l'ha, per il reddito troppo basso, motivi che non stimolano di certo la domanda di abitazioni.

Non bastano a favorire il rilancio i tassi dei mutui mai così bassi, mutui che comunque hanno ripreso un buon andamento della domanda, grazie anche ad una disponibilità alla concessione da parte delle banche molto più ampia. Più in generale il potere di acquisto e la disponibilità alla spesa, in questi anni di pesante crisi, si sono contratti. Il ceto medio è scivolato indietro, troppe famiglie hanno almeno un loro membro che ha perso il posto di lavoro, motivi che hanno inciso e incidono e non di poco sul settore. Gli incentivi messi in campo dagli ultimi due Governi, quello di Renzi e l'attuale, han-

no comunque limitato le difficoltà per il settore. I due più importanti, quelli sulle ristrutturazioni e sugli arredi sono in scadenza, ed è fondamentale che vengano rinnovati e, se le casse dello Stato lo consentiranno, ampliati nei benefici e nella durata, o meglio ancora almeno il primo andrebbe reso strutturale. Bene ricordare che l'edilizia ha rappresentato per decenni uno dei due pilastri fondamentali per l'occupazione, l'altro è il metalmeccanico, e per la generazione di valore per l'indotto, che moltiplica da 3 a 4 volte il giro di affari complessivo. Il rilancio oltre i due punti percentuali del Pil passa e non di poco attraverso la ripresa dell'edilizia. Prima della crisi il settore e indotto davano lavoro a molti milioni di addetti, ad oggi il recupero è ancora del tutto insufficiente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

