

I recenti provvedimenti potrebbero anche stimolare le vendite

Dalla Finanziaria anche una mano alle aste immobiliari

Non solo al mercato "normale". Spicca soprattutto la riduzione dell'Ici, considerata dagli italiani la tassa più ingiusta. Confermate le agevolazioni per ristrutturazioni e risparmi energetici

Dalla Finanziaria 2008 una boccata di ossigeno al mercato immobiliare che segna il passo dopo dieci anni di galoppo forsennato superiore a quello che esprime un "normale andamento favorevole". Si tratta di novità che possono indirettamente influenzare le vendite di case alle aste giudiziarie, il cui andamento infatti risente del normale mercato sul quale perciò vale la pena soffermarsi. Abbiamo di recente osservato che la convenienza di acquistare all'asta è maggiore in caso di mercato con prezzi in salita: in questo caso, infatti, si acquista (salvo "rilanci") al prezzo base stabilito da una stima effettuata uno o più anni prima, quindi quanto i prezzi di mercato erano più bassi. Meno conveniente l'acquisto in periodo di prezzi in discesa: si corre il rischio di partecipare ad un'asta il cui prezzo base è stato stabilito quando i prezzi di mercato erano più alti rispetto al momento dell'asta.

E veniamo al presente. Il mattone pare abbia perso improvvisamente parte del suo appeal, un po' per gli alti prezzi raggiunti e un po' a causa di un sistema di balzelli che allontana gli investitori. Non si tratta solo dell'Ici, pur pesante, ma anche del peso della tassazione sull'Irpef che viene effettuata non solo sugli immobili a reddito (l'imposta, infatti, si paga anche su quelli che non rendono, ad esempio perché in ristrutturazione o occupati da inquilini morosi). Il gravoso sistema fiscale negli scorsi anni non ha frenato gli acquisti perché chi comprava era sicuro di investire in un bene che aumentava di valore solo nel giro di pochi mesi. Incrementi di prezzi che attualmente è difficile prevedere nel prossimo futuro: si ritiene, infatti, che il mattone debba superare l'attuale fase di stallo (della durata incerta e con

incrementi pari agli aumenti del costo della vita) prima di riprendere la sua corsa verso l'alto.

Il risparmio, così, al momento finisce in Borsa o nei Fondi di investimento, dove si rischia ma anche dove (almeno per ora) la tassazione non è "massacrante". L'evasione o l'elusione di tasse sulle case, inoltre, appare meno facile rispetto ad altre forme di investimento perché più "visibili". E il successo di un investimento, in fine dei conti, dipende proprio dal peso della tassazione reale (e, quindi, dalla possibilità di ridurla quanto più possibile). Tutto questo per spiegare come siano state opportune le norme della Finanziaria 2008 appena varate dal governo che riguardano gli immobili. Per poter tentare di intuire i riflessi che potranno avere sul mercato immobiliare e, tutto sommato, sull'edilizia in genere, settore di grande importanza in Italia anche come valvola di sfogo contro la disoccupazione. Un'influenza, infine, anche sull'andamento delle vendite all'asta al quale possono accedere risparmiatori con la speranza di acquistare a buon prezzo per poi affittare il bene o rivenderlo con un margine di utile.

Uno dei punti più interessanti, dibattuto a lungo negli scorsi mesi, riguarda gli sgravi Ici sulla prima casa, l'imposta più odiata dagli italiani (per evitarla bisogna vivere in una casa in fitto e sotto i ponti). Viene introdotto un alleggerimento dell'imposta sulla casa pari all'1,33 mille (aggiuntivo rispetto alle attuali detrazioni sulla prima casa e comunque fino ad un importo massimo di 200 euro). Esclusi immobili signorili, ville e castelli.

Un'altra importante voce è rivolta ai mutui casa (come abbiamo più volte informato, da un po' di tempo è possibile acquistare alle aste ricorrendo ad

un mutuo): sale a 4.000 euro il limite massimo di detraibilità degli oneri relativi a mutui contratti per acquistare la prima casa. Una boccata d'ossigeno e tutto sommato un incoraggiamento per chi vuol acquistare una casa sopportando i tassi di interessi dei mutui in continua salita da un anno e mezzo. Al riguardo, la Finanziaria contemporaneamente avrebbe dovuto e potuto eliminare un'assurdità in fatto di mutui che purtroppo non viene abbastanza evidenziata e contestata. Chi li contrae, infatti, non solo è costretto a sopportare un'assurda quanto salata tariffa da versare al notaio per l'atto (da 1.500 a 2.000 euro), ma deve anche sottostare ad una tassa (ingiusta perché imposta non su un consumo, ma su un debito contratto) che finisce allo Stato. Del 2% della somma ottenuta (4mila euro su un mutuo di 200mila euro!), scontato allo 0,25% per la prima casa.

Un'altra voce della Finanziaria prevede agevolazioni dirette agli studenti fuori sede che pagano un fitto per l'abitazione usata nel periodo degli studi (può interessare chi acquista alle aste con l'intenzione di affittare a studenti). È prevista una detrazione di imposta fino ad un massimo di 500 euro l'anno. È evidente la speranza che la detrazione induca gli studenti a chiedere un normale contratto d'affitto che, a sua volta, permetterà al Fisco di colpire il proprietario dell'abitazione che punta a evasione o elusione fiscale. Senza tener conto che il proprietario, al momento del contratto da registrare, pretenderà certo una pigione superiore a quella in precedenza pattuita (per rifarsi delle tasse, appunto: non sarà disposto a cedere l'abitazione a reddito zero o rimettendoci, tenendo conto delle spese in continuo aumento). La lotta alle pigioni in nero, per studenti ma anche per nuclei familiari,

probabilmente, avrebbe potuto dare maggiori risultati se si fosse deciso (come nei mesi scorsi era sembrato) di applicare un'imposta fissa del 20% sugli affitti. "Onesta", avrebbe indotto molti proprietari di case cedute in affitto a mettersi in regola e quindi "scoprirsi". Quell'imposta "limitata" avrebbe potuto addirittura mettere sul mercato case per rispondere alla domanda inesausta di case da prendere in fitto.

La Finanziaria ha anche prestato attenzione alle ristrutturazioni e in particolare alla realizzazione di case a risparmio energetico, anche grazie ad interventi di lavori di riqualificazione energetica (incluse finestre e caldaie). Interventi ai quali deve spesso ricorrere anche chi acquista un immobile alle aste giudiziarie, tenendo conto che quasi sempre si tratta di case o altri immobili di una certa età. Al riguardo sono stati prorogati per altri tre anni lo

sconto fiscale sull'acquisto e installazione di pannelli solari e fotovoltaici e le agevolazioni fiscali (detrazione dall'Irpef del 55%) per i lavori. Provvedimenti che non solo renderanno le case più "risparmiose" di energia, ma che le renderà più moderne: una mano al recupero ed alla salvaguardia dell'attuale patrimonio immobiliare in grado di frenare agli interventi che, al tempo stesso, creano quartieri in abbandono e la cementificazione delle aree periferiche delle città.

