

# RIFORMA DEL CATASTO E TASSE POSSONO FRENARE LA RIPRESA DELLE COMPRAVENDITE DA POCO AVVIATA

di ANTONELLO AMBRUOSI

**R**ipresa delle compravendite degli immobili e aumento della richieste dei mutui, registrati dall'Istat, sono un realtà. È avvenuto per la conferma dei benefici fiscali che riguardano ristrutturazioni e risparmi energetici per tutto il 2015 e per l'eliminazione di alcune procedure burocratiche un tempo necessarie per lavori in casa. E soprattutto per il calo dei prezzi di vendita e degli interessi dei mutui che per la verità ha indotto molti anche a surrogare precedenti mutui a favore di nuovi più convenienti (fenomeno che ha contribuito all'aumento dei mutui). Senza trascurare la necessità delle nuove coppie di evitare la coabitazione con i genitori e/o di vivere in fitto.

Per il 2015 le compravendite potrebbe anche andare meglio, tenendo conto dell'«elargizione» della Bce che potrebbe ancora più incentivare il flusso dei mutui. Se non fosse per la concezione che indica negli immobili le uniche fonti in grado di riempire le casse dello Stato, data per scontata l'incapacità di colpire gli evasori fiscali. Un'idea che fa pensare a male anche per quanto riguarda la riforma del catasto: nonostante assicurazioni, c'è chi pensa (Confedilizia in primo piano) che il meccanismo sia stato avviato non tanto, com'è stato assicurato da fonti governative, per far pagare il giusto, bensì per spremere ulteriormente i proprietari di immobili, gli unici impossibilitati a nascondere al fisco i loro beni.

L'operazione di riordino catastale sarà imponente e richiederà, per essere attuata, almeno 5 anni. Riguarderà, infatti circa 62 milioni di immobili (ma c'è chi ne conta anche oltre 63 milioni). Bisognerà esaminare i risultati.

Gli ultimi dati dell'Istat sulle compravendite relativi al terzo trimestre del 2014, indicano che il settore sta uscendo dalle secche della crisi: la flessione sembra essersi interrotta. La fiducia sta tornando tra i risparmiatori incoraggiati dai tassi sui mutui che a seguito dell'operazione della Bce, possono scendere ancora e da un clima di maggior

ottimismo. La Confedilizia però insiste sull'alta imposizione fiscale che continua ad essere un disincentivo alla ripresa. L'associazione dei proprietari fa notare che «rispetto allo stesso periodo pre-Imu le compravendite sono diminuite di 155.798 unità».

Chi ha liquidità torna a puntare sul mattone che nonostante la penalizzazione fiscale continua ad essere l'investimento per eccellenza degli italiani. Soprattutto tenendo conto dei cali dei prezzi che si sono succeduti dal 2007 ad oggi. A causare dei quali, secondo un'analisi di Tecnocasa, oggi comprare un immobile usato in una città italiana costa due anni di lavoro in meno rispetto al 2004. Se dieci anni fa ci volevano infatti 7,8 annualità di reddito per comprare casa, nel 2014 è servito il totale del reddito percepito in 5,8 anni di lavoro (leggera diminuzione rispetto al 2013, quando ce ne volevano 6). A Bari per la precisione occorrono 2,1 annualità in meno.

L'Istituto di statistica segnala che nel terzo trimestre 2014 le compravendite sono aumentate del 3,7% su base annua mentre nei primi nove mesi dell'anno, la crescita è stata dello 0,4% rispetto allo stesso periodo del 2013 (425.975 le convenzioni rogate). I mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca hanno fatto un balzo in avanti, +13,9%, per un totale di 66.350 mutui. L'andamento, però, è anche legato all'aiuto arrivato dalle surroghe.

Rispetto al terzo trimestre del 2013, segnali di miglioramento si registrano sia nel comparto immobiliare ad uso abitazione ed accessori (+3,7%), sia nel comparto economico (+4,8%). Il 93,4% delle convenzioni (124.510), in luglio-settembre 2014, riguarda immobili ad uso abitazione ed accessori, il 6,0% unità immobiliari ad uso economico (7.971) e lo 0,6% compravendite di immobili ad uso speciale e multiproprietà (784). La ripresa maggiore si ha nel settore abitativo, con valori sopra la media nazionale al Centro (+5,2%), al Nord-Est (+4,5%) e nel Mezzogiorno (+3,9%).

