



## QUELLA CASA HA IMPOSTE ADATTE



# investor

**N**on conta che una notizia sia vera oppure no: basta ripeterla finché diventa vera. Questa massima risale al dottor Joseph Goebbels, ministro della Propaganda nazista, ma si adatta benissimo all'imposizione fiscale sulla casa.

Sono infatti anni e anni che associazioni di proprietari e agenti immobiliari imprecano in continuazione che in Italia le tasse sugli immobili sono troppo pesanti. A furia di sentire i loro piagnistei, molti si sono convinti che abbiano ragione. L'argomento è inoltre d'attualità ora che il ministro delle Finanze Vincenzo Visco ha deciso una revisione molto ragionevole - e molto opportuna - dei criteri con cui vengono determinati valori e rendite immobiliari a fini tributari.

Ma il discorso è di portata generale e non riguarda solo quest'ultimo provvedimento. È infatti ora di affrontare

### IN ITALIA GLI IMMOBILI

**NON SONO AFFATTO TARTASSATI.**

**LO DIMOSTRA UN'ANALISI**

**DELL'OSSERVATORIO**

**SUL MERCATO IMMOBILIARE DI**

**NOMISMA. E NEL 1998, GRAZIE AI**

**RECENTI PROVVEDIMENTI**

**DI VISCO, IL CARICO FISCALE**

**MEDIO SARÀ ANCORA PIÙ BASSO**

la questione in termini obiettivi, anziché accodarsi alla propaganda di chi difende interessi di bottega. A tal fine merita riprendere un dato molto interessante elaborato dall'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma. Considerando tutte le tasse pagate in Italia sulle abitazioni, nel 1996

il prelievo fiscale medio risultava pari allo 0,87% del valore degli immobili stessi. Il dato per il 1997 non è ancora noto ma sicuramente sarà simile, mentre è addirittura ipotizzabile un calo nel 1998 grazie alle possibili detrazioni di imposta (che sono illustrate nella rubrica a pagina 191). Merita inoltre precisare che la suddetta aliquota tiene conto di Ici, Irpef, Iva e imposta di registro, mentre prescinde giustamente dall'Invim, non più dovuta sugli incrementi di valore dal 1993 in poi.

Ma torniamo piuttosto a quello 0,87%. Onestamente non si può sostenere che sia un salasso. Basti dire che lo stesso bollo auto è spesso maggiore, malgrado tutte le tasse varie e le imposte sulla benzina. Certo che il carico fiscale medio sulla casa è aumentato negli anni, parten-

do dallo 0,38% del 1980. Ma è allora che era vergognosamente basso. Oltre tutto tali percentuali comprendono le imposte sui trasferimenti e quindi l'incidenza media relativa alla sola proprietà immobiliare è inferiore allo 0,87%: lo è ancora di più per chi ha redditi non elevati e lo è soprattutto per la prima casa.

Sugli affitti il prelievo fiscale è effettivamente più sensibile: per redditi medio-alti l'Irpef erode tra il 29% e il 35% del canone. Ma qui entra in gioco un fattore taciuto solo da chi fa lo gnorri in malafede. Ossia il grande impegno profuso da molti italiani (e comunque anche da molti tedeschi, greci, belgi ecc.) nel frodare il fisco. Finora evadere le imposte sugli affitti è stato molto facile. Bisogna vedere se le cose cambieranno ora che, dal 1° gennaio '98, c'è l'obbligo di registrare tutti i contratti.

Dalla constatazione che la casa in Italia non è affatto tartassata discende però un'altra considerazione: non c'è nessun motivo di astenersi dall'acquisto solo per le imposte da pagare ogni anno. Fra l'altro, ora il calo dei tassi d'interesse, in termini sia nominali che reali, rende i mutui fondiari in prospettiva un po' più leggeri (vedere l'articolo a pagina 181).

Per la casa che si abita l'incidenza fiscale complessiva può poi scendere anche allo 0,5% all'anno: non sarà certo questo modesto balzello a far pendere il piatto della bilancia a favore dell'affitto. Già soltanto passare attraverso un'agenzia può venire complessivamente a costare circa quanto si paga di tasse in dieci anni.

Troppo alto è invece il prelievo fiscale per gli immobili posseduti da società e quello sui trasferimenti immobiliari. Che si tratti di imposta sul valore aggiunto (Iva) oppure di registro, per essi l'aliquota ammonta al 4% per la prima casa e al 10-11% per quanto riguarda tutti gli altri casi.

Inevitabilmente ciò impastoia il mercato: aggiungendo le provvigioni pretese dagli agenti immobiliari si può arrivare al 15%, ossia circa al decuplo del costo massimo di una compravendita azionaria. È dunque inevitabile che uno si muova con i piedi di piombo, visto quanto costerebbe correggere un passo falso.