

Prima casa A questi prezzi conviene? La guida per chi compra (e chi vende)

DI GINO PAGLIUCA

Mentre si stima una ripresa dei prezzi, il governo vuole abolire le tasse casa. I conti delle famiglie,

ALLE PAGINE 20 E 21

Trend Il governo vuole levare (in parte) le tasse sulla casa. Uno sconto che risolleverà il comparto immobiliare o una mossa che lo lascerà indifferente?

Mattoni & Mercato Quanto vale l'addio a Imu e Tasi

Sulla prima abitazione risparmi medi tra 200 e 400 euro, ma il clima può cambiare. Prezzi in ripresa (+0,5%) dal 2016

DI GINO PAGLIUCA

L'imposta più odiata dagli italiani: è la definizione con cui più spesso i media identificano il tributo sul possesso dell'abitazione in cui si vive. Il presidente del Consiglio è ben consapevole dell'impopolarità delle imposte sulla casa, come ha già dimostrato bloccando di fatto la riforma del Catasto; ora rilancia, annunciando l'abolizione di Tasi e Imu sulla prima casa a partire dal 2016, per mettere più soldi in tasca agli italiani e spingere il mercato immobiliare che — secondo le previsioni attuali — può crescere di circa un punto percentuale nel 2016 e dell'1,7% nel 2017, mentre il 2015 si chiuderà ancora in calo per le quotazioni medie (-2,5%).

Un paragone

Pagare una tassa in meno fa sempre piacere, eppure basta fare due conti per capire che in una classifica delle imposte da odiare la Tasi sulla prima casa non starebbe in vetta. Chi paga (un possessore di abitazione principale su tre usufruisce di detrazioni che la azzerano) subisce un prelievo, calcolato sul valore di mercato della casa e non su quello fiscale, che in genere si aggira tra 1 e 1,5 per mille, mentre qualsiasi investimento mobiliare sconta una mini patrimoniale del due per mille. Nella tabella si confrontano i costi della Tasi nelle otto principali città italiane, calcolati sulla base della banca dati catastali

a Milano l'abitazione media venduta lo scorso anno è stata pagata circa 320 mila euro e che l'imposta abitazione principale su quel tipo di immobile sarebbe di 298 euro. Tenuti in azioni, titoli di Stato, conti correnti 320 mila euro ne pagano 640 di imposta. A Roma la Tasi sull'immobile medio è di 404 euro ma il prelievo in banca per lo stesso immobile sarebbe di 621. Solo a Torino, dove la forbice tra valori reali e fiscali è più stretta e dove la Tasi è ad aliquota

massima il prelievo immobiliare, supera, sia pure di un soffio, quello sui depositi: 404 euro contro 396. Il discorso cambia radicalmente se gli immobili non hanno i requisiti dell'abitazione principale: in questo caso infatti l'accoppiata tra Imu e Tasi comporta un prelievo tra due e quattro volte più alto di quello mobiliare. A Milano costa 1.359 euro, il 119% in più rispetto al prelievo sui depositi, a Roma il gap è addirittura del 196%.

Secondo gli operatori difficilmente l'abolizione dei tributi sul-

la prima casa rivitalizzerà da sola il mercato.

Le opinioni

Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari parla di effetto indiretto: «L'andamento del mercato è collegato alla ripresa economica. Così la ripresa dell'immobiliare, soprattutto per quanto riguarda il residenziale. Il possibile taglio delle tasse sugli immobili potrebbe aiutare in modo limitato perché aumenterebbe le risorse delle famiglie e ci sarebbe un clima più orientato agli in-

vestimenti». Per Santino Taverna, presidente della Federazione dei mediatori Fimaa, l'effetto del taglio sarebbe pressoché irrilevante: «I problemi dell'immobiliare vengono da lontano, da quando si è errata, grazie anche ai mutui concessi con troppa facilità, a bolle dei prezzi che non si è ancora sgonfiata del tutto. Quando si parla di mercato spesso lo si fa guardando alle grandi città dove c'è qualche segnale di risveglio, ma in provincia e nei centri medio piccoli la situazione è ben diver-

sa». Di problemi strutturali parla anche in un recente studio Francesco Graziano, direttore investimenti **Soldi Expert**. «Il rapporto tra valori immobiliari e Pil in Italia è ancora sbilanciato rispetto a quello dei paesi esteri. Per questo non è improbabile attendersi un'ulteriore discesa dei prezzi. L'introduzione di un carico fiscale sempre più elevato ha contribuito a diminuire il feeling del mattone e un'abolizione dell'Imu sulla prima casa sarebbe auspicabile ma quello che manca all'appello per un risveglio significativo del mercato è soprattutto un piano di rilancio non fatto di soli interventi correttivi».

I costruttori sono invece convinti che l'effetto annuncio porterà beneficio al sistema. Dice il



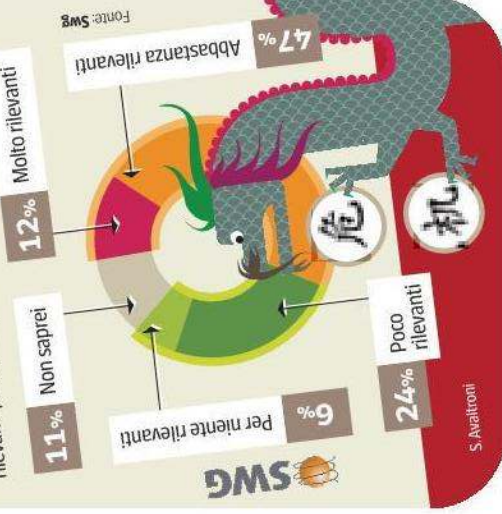
presidente di Ance, Claudio De Albertis. «Siamo molto soddisfatti delle intenzioni del governo perché si manda un segnale importante al mercato, dopo che in quattro anni le imposte sugli immobili sono di fatto triplicate. La riduzione è solo di 3,5 miliardi ma sappiamo anche che la coperta è corta. Abbiamo avanzato alcune proposte all'Esecutivo per rendere più dinamico il mercato». La prima consiste nel far sì che comprare una casa nuova abbia lo stesso carico fiscale dell'usato. La seconda è agevolare il ritiro dell'usato da parte del costruttore che si impegni alla riqualificazione energetica dell'immobile. Infine, la revisione dell'affitto con lo scatto che renda la formula più praticabile, conclude De Albertis.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

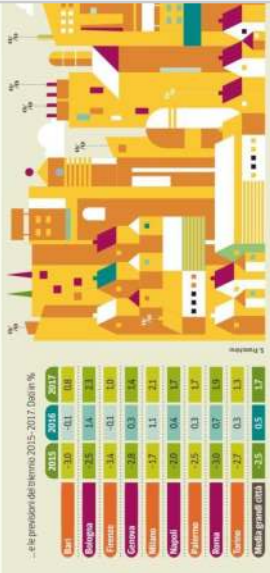
Il sondaggio

GLI ITALIANI E LE RIPERCUSSIONI DELLA CRISI CINESE

Secondo lei le vicende economiche e finanziarie accadute recentemente in Cina avranno delle conseguenze rilevanti per l'economia e la finanza italiane?



I CONTI DEL MATTONE
L'andamento dei prezzi immobiliari negli ultimi 10 anni (anno 2005 = base 100).



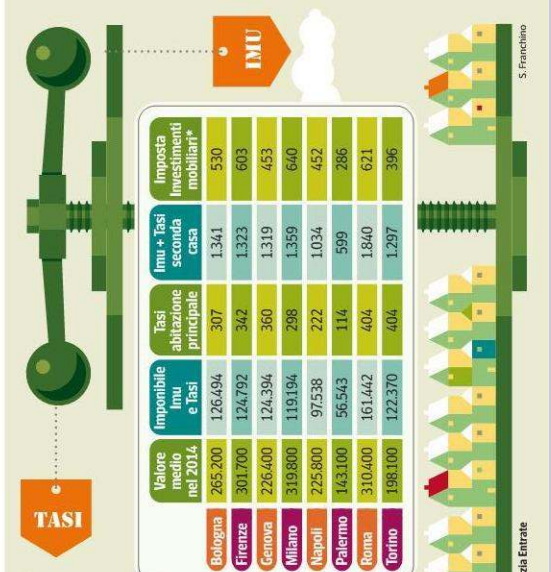
0,15%
L'aliquota media delle tasse sulla prima casa. Il prelievo sui conti di deposito e investimenti ammonta allo 0,2 per cento



LA MORSA DEL FISCO

Il prelievo patrimoniale sulla casa (Tasi + Imu) e un confronto con la mani patrimoniale (2 per mille) sugli investimenti mobiliari. Valori medi di prezzo calcolati sulle compravendite nel 2014.

*Si ipotizza che una somma equivalente al valore della casa venga depositata su un conto corrente e/o un deposito titoli



Fonte: Corriere Economia su dati Agenzia Entrate