

Un quadro sempre in movimento

Negli ultimi sette mesi sono state introdotte moltissime regole: cittadini e contribuenti devono aggiornare valutazioni e scelte

Le previsioni

Dal ritorno dell'imposta patrimoniale alla possibile revisione del calcolo del prelievo fino alla semplificazione del 36%

ESPROPRI FACILI	RISTRUTTURAZIONI E 36%	RIDOTTE LE AGEVOLAZIONI	CASE ALL'ESTERO	MUTUI	BOX IN LIBERA VENDITA
<p>Il Tar non conta più Le autorità che utilizzano un bene immobile per scopi di interesse pubblico possono disporre che l'immobile sia acquisito al loro patrimonio. L'acquisizione può essere effettuata anche se è stato annullato l'atto con cui è stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera o il decreto di esproprio. L'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale da pagare al proprietario corrisponde al valore venale del bene; quello relativo al pregiudizio non patrimoniale è liquidato forfetariamente nella misura del 10% del valore del bene (Dl 98/2011)</p>	<p>Salta la comunicazione a Pescara Rinnovata la detrazione del 36% (Dl 70, 98, 138 e 201/2011): non ha più scadenza e viene estesa alle riparazioni dopo le calamità anche precedenti al 2012. Non si manda più la comunicazione a Pescara ma la si indica nella dichiarazione dei redditi. Le quote di detrazione non usufruite direttamente (per vendita) possono essere cedute al nuovo proprietario. Gli anziani non possono più avere la detrazione in poche rate: tutti dividono in 10 anni. Proroga (ma per il solo 2012) anche per il 55% sul risparmio energetico</p>	<p>Bonus casa a rischio Nelle manovre di luglio e dicembre (Dl 98/2011 e Dl 201/2011) è stato deciso di ridurre di 20 miliardi la spesa pubblica annua per agevolazioni da qui al 2014. Le alternative sono due: la riforma fiscale e assistenziale (da varare entro il 30 settembre dell'anno prossimo) o, in mancanza, l'aumento automatico dell'Iva sugli immobili non abitativi (tranne quelli di lusso) dal 21% attuale al 23 per cento. Inoltre, dal 1° gennaio 2013, i bonus per casa e famiglie (come il 36%) saranno legati all'Isee secondo dettagli definiti da un Dpcm da varare entro fine maggio 2012</p>	<p>Si scomputano le tasse estere La nuova Iwie (imposta sul valore degli immobili situati all'estero), pari allo 0,76% del valore dell'immobile, si deve pagare già per il 2011 (Dl 201/2011) e probabilmente per l'intero anno. Per evitare il fenomeno della doppia imposizione, però, la legge riconosce al contribuente la deduzione di un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale "patrimoniale" versata nello Stato in cui è l'immobile. Probabilmente resterà in debito dell'Erario italiano una buona fetta dei proprietari: da un quinto a oltre la metà</p>	<p>Doppio preventivo per le polizze Nel Dl 1/2012 (ancora da convertire in legge) e nel 70/2012 sono contenute norme a favore di chi compra casa: la banca deve fornire almeno due preventivi per la polizza vita che viene allegata al mutuo ed è a carico del mutuatario. Purtroppo sarà facile eludere la disposizione con la creazione di polizze "fantoccio" o con cartelli occulti o ancora presentando proposte molto vicine per premio e prestazioni. In compenso sarà possibile rinegoziare i mutui casa sino a 150mila euro entro il 30 aprile 2012</p>	<p>Salta la «pertinenza» (Dl semplificazioni) Posti auto e box realizzati negli edifici esistenti (come prescritto dalla legge 122/89) diventano liberamente vendibili, anche separatamente dall'appartamento di cui sono pertinenza, purché il nuovo proprietario li destini a pertinenza di un'unità immobiliare situata nello stesso Comune. Il vincolo di indivisibilità separata permane invece per i parcheggi realizzati nel sottosuolo comunale e acquistati in diritto di superficie per un massimo di 90 anni. La nuova norma vale in deroga ai titoli edilizi e alle convenzioni firmate con il Comune</p>
<p>Cittadini vessati La norma si applica anche se è imposta una servitù e il bene continua a essere utilizzato dal proprietario. Riguarda tutti coloro i cui (per lo più) terreni devono ospitare opere pubbliche</p>	<p>Chi fa lavori in casa In media 800mila famiglie all'anno effettuano le pratiche per beneficiare della detrazione del 36% delle spese sostenute per lavori di recupero edilizio e del 55% per il risparmio energetico</p>	<p>Chi compra, vende e ristruttura Sono coinvolti i cittadini che effettuano le circa 500-600mila compravendite di abitazioni e le 400mila ristrutturazioni ogni anno</p>	<p>Almeno 400mila Non è molto chiara la platea ma Scenari Immobiliari stima in almeno 400mila gli acquisti esteri degli italiani negli ultimi vent'anni, per un valore di 50 miliardi</p>	<p>350mila Le proiezioni di chi chiederà un mutuo fondiario parlano di un dimezzamento rispetto al periodo pre crisi, quando erano circa 700mila all'anno</p>	<p>N.d. Non è definibile il numero degli interessati perché finora le vendite di questo genere non erano permesse</p>
<p>In vigore La norma è già in pienamente in vigore e non necessita di provvedimenti attuativi</p>	<p>In vigore La norma è già pienamente in vigore e non necessita di provvedimenti attuativi</p>	<p>La data chiave Entro il 30 settembre 2012 dovrà essere varata la riforma fiscale, altrimenti tutti i bonus elencati nel Dl 98/2011 saranno ridotti del 5% (dal 1° gennaio 2012) con un Dm dell'Economia</p>	<p>In attesa di chiarimenti Anche se la norma retroagisce al 2011 non è chiaro su quali imposte già pagate all'estero vadano scomputate: la dizione «patrimoniale» necessita di un elenco delle Entrate</p>	<p>In vigore La norma è già pienamente in vigore e non necessita ufficialmente di provvedimenti attuativi anche se l'Abi dovrà dare istruzioni alle banche</p>	<p>In vigore con dubbi La norma non necessita di attuazione ma andrebbe chiarito se rimane l'obbligo che tutti gli appartamenti dello stabile abbiano la possibilità di utilizzare i posti auto realizzati</p>
<p>ABBASTANZA</p>	<p>ABBASTANZA</p>	<p>TANTO</p>	<p>ABBASTANZA</p>	<p>PER NIENTE</p>	<p>ABBASTANZA</p>

Il punto critico

Con l'aumento delle tasse si torna a parlare di riforma del Catasto

di Angelo Busani

L'Imu, che è senz'altro l'innovazione più significativa della fiscalità immobiliare degli ultimi mesi, rappresenta certo un perno fondamentale del riassetto della finanza pubblica, ma anche la goccia che ha probabilmente fatto traboccare il vaso dell'inefficienza nell'attuale sistema catastale di rilevamento dei valori immobiliari. Troppo forti le disparità di trattamento che esso provoca, tanto più inaccettabili quanto più la pressione fiscale aumenta.

A breve termine, l'introduzione dell'Imu avrà un primo sensibile effetto sul portafoglio dei cittadini; a medio termine potrebbe invece rappresentare la spinta definitiva per affrontare davvero il tema dell'attribuzione di rendite catastali che siano aggiornate (e aggiornabili con rapidità e flessibilità) in corrispondenza della realtà del mercato. Oggi il Catasto offre spesso valori assai lontani da quelli correnti, considera degradate aree urbane di grande pregio, tratta come fatiscenti case di lusso, e talvolta attribuisce valutazioni elevate in quartieri che nel tempo si sono degradati.

Visto che le aliquote dell'Imu si applicano a

una base imponibile assai robusta (molto più alta rispetto a quella di compravendite e successioni) i nodi vengono energeticamente al pettine e chiamano a gran voce una riforma. La direzione obbligata è quella dell'aumento dei valori, cui si contrapporrà - si spera - una parallela riduzione delle aliquote. Un intervento, quindi, a "costo zero" per i contribuenti (in generale), ma con l'emersione, indubbiamente costosa per gli interessati, delle situazioni che oggi viaggiano a fari spenti.

Alla radice del male vi è anche un sistema, quello catastale, allestito non per fotografare i valori di mercato ma per mostrare la redditività dell'immobile: l'intento di passare dal reddito al valore mediante un "semplice" moltiplicatore della rendita è una pia illusione, perché ovviamente non è questo il metodo migliore per stabilire la base imponibile da applicare a imposte che invece si fondano sul valore del bene caso per caso considerato.

Pure l'attuale metodo di calcolo delle rendite è completamente fuori asse, se si pensa che sul «metro quadrato» si fonda solo la rendita catastale di negozi e garage, mentre per uffici e appartamenti la rendita si basa su quell'antica cronistica unità di misura che è il «vano».



Acquisti di abitazioni. Circa 600mila all'anno

un'entità che il mercato nemmeno lontanamente conosce ed è quanto di meno standardizzabile possa capitare.

In base ai progetti governativi fin qui trapezzati, la revisione del sistema catastale dovrebbe essere compiuta in tre passaggi. Dapprima i Comuni dovrebbero essere segmentati nelle «microzone», cioè in tanti ambiti omogenei (tendenzialmente corrispondenti ai vari «quartieri» cittadini) per tipologia edilizia, data di edificazione, infrastrutture e reti di collegamento al resto del territorio (si tratta di un lavoro che l'agenzia del Territorio dovrebbe aver già svolto fin dai primi anni 2000); in queste microzone, che sono alcune decine a Torino, Milano e Venezia, e che diventano oltre 350 a Roma, vanno monitorate le quotazioni di mercato, come faglia l'Osservatorio del mercato immobiliare, apparato gestito dall'agenzia del Territorio in collaborazione con diversi attori del mercato immobiliare.

Realizzata la base di partenza, si tratterà di stabilire il valore di mercato delle diverse unità immobiliari, partendo dai valori medi unitari per ogni tipologia di immobili ubicati nelle varie zone (e poi moltiplicarli per la metratura delle singole unità immobiliari), comparando le situazioni simili e utilizzando correttivi per perequare tra loro le casistiche peculiari. Infine, si dovrà definire la redditività dei beni con l'utilizzo dei coefficienti di fruttuosità applicabili in relazione al pregio delle singole microzone, e considerando l'incidenza che sul reddito hanno le spese di manutenzione, i costi di amministrazione e, le quote di ammortamento.

ANALISI

di Gualtiero Tamburini

Un complesso di interventi senza una linea guida

È impressionante scorrere l'enorme quantità di norme di impatto diretto sul settore immobiliare che dal decreto "sviluppo" del luglio 2011 a oggi, incluso il decreto "semplificazioni" ancora in bozza, il Governo Berlusconi, prima, e quello Monti, poi, si direbbe senza alcuna discontinuità tecnica, hanno emanato.

Una vera e propria bulimia di leggi che supera, crediamo, - anche per un settore normativo-dipendente come l'immobiliare - ogni record precedente. Una bulimia dettata dall'ansia di "fare qualcosa" in una situazione di emergenza con il meritevole intento di rimettere in moto l'economia. Il ritmo della produzione di norme è quello di un nuovo provvedimento al mese; sono infatti sette i decreti legge in poco più di un semestre e in ciascuno le novità, in decine di articoli e commi, sono numerose. Inoltre, molte di queste rinviano a successivi decreti di attuazione, quindi a ulteriori proflui normativi.

Dati sull'impatto che una terapia di successo su immobiliare-costruzioni potrebbe avere spiegano il tentativo in atto; tuttavia più di un dubbio su come sembrerebbe attuarsi, cioè al di fuori di una visione d'insieme, riguarda la sua reale efficacia. Secondo una recente stima di Federimmobiliare, ben il 19,4% del reddito nazionale viene prodotto da immobiliare e costruzioni con oltre due milioni di occupati. Ma il valore del settore va ben oltre questi dati, se si considera la formidabile capacità di attivazione dell'intera economia e l'indispensabile ruolo nella formazione di circa metà degli investimenti fissi del Paese, con le implicazioni che questi possono avere sulla competitività del tessuto industriale, la qualità dell'ambiente e della vita stessa delle famiglie. Invece, l'immobiliare sembra essere preso in seria considerazione soprattutto quando si tratta di spremere un contributo fiscale, come è accaduto anche lo scorso Natale, in occasione del Decreto "Salva Italia", quando da esso si sono estratti poco meno di quaranta miliardi, una misura più che doppia di quella che sarebbe stato giusto imputargli in proporzione al peso che riveste nell'economia.

Oggi la potenzialità di volano della crescita rappresentata dall'industria immobiliare non è sfruttata appieno, essendo frenata da una varietà enorme di fattori tra cui un contesto normativo sempre più farraginoso, complicato e senza una vision che metta a sistema investimento, produzione e gestione.

Un paio di esempi tratti dalla enorme attività normativa dell'ultimo semestre possono aiutare a capire. Prendiamone uno all'inizio del semestre. Nel decreto "sviluppo" spiccano le finalmente varate nuove regole fiscali per i fondi immobiliari. Tuttavia, solo con una successiva circolare dell'Agenzia delle entrate del 16 dicembre 2011 queste hanno potuto essere definite.

Il problema è (anche) che le nuove regole fiscali arrivano dopo una assurda vacanza legis iniziata un anno prima, quando erano state dettate incerte linee della riforma incompiuta dei fondi immobiliari. Pur tralasciando il danno, anche d'immagine, per il Paese, della lunga fase di incertezza, resta il

fatto che nessuna risposta è stata data - e una riforma dei fondi immobiliari poteva essere l'occasione - a questioni strategiche fondamentali come l'incentivazione all'investimento long term soprattutto degli investitori esteri.

Oggi, infatti, questi, salvo qualche Cassa di previdenza, sono praticamente scomparsi, mentre, per un sostenibile sviluppo del Paese, sono indispensabili. Perché solo così si possono offrire immobili in locazione a famiglie e imprese, altrimenti costrette a investire direttamente risorse che dovrebbero meglio impiegare nelle attività caratteristiche o rigenerare grandi aree abbandonate o sottoutilizzate per le quali occorrono grandi volumi di investimenti. Per gli investitori esteri non speculativi, peraltro, sarebbe proprio il caso, se non si può fare di meglio, di individuare corse preferenziali che li convincano a superare le diffidenze nei confronti delle incertezze normative che connotano l'Italia. Un altro esempio, il più recente, può essere tratto dal decreto legge sulle semplificazioni;

IL QUADRO

Trascurata la possibilità di utilizzare il comparto per far crescere l'economia L'immobiliare resta un serbatoio per il gettito

obiettivo, questo, che potrebbe essere ricco di straordinarie potenzialità se si pensa che il mondo immobiliare. Infatti, una recente indagine Delpy condotta sugli opinion maker dell'industria immobiliare, presentata in occasione dell'assemblea di Federimmobiliare, vede al primo posto, prima addirittura del tema fiscale, quello della semplificazione.

Tuttavia, scorrendo la bozza di decreto legge che circola, la promessa contenuta nel titolo si riduce a due soli e circoscritti ambiti, la dichiarazione unica per gli impianti termici e la commerciabilità dei parcheggi "Tognoli", dimenticando, sempre per citare uno dei desiderata espressi nella citata indagine, la normativa edilizia e urbanistica. In questa materia, infatti, lo spread con la Germania e gli altri grandi Paesi europei - misurato con la lunghezza dei tempi necessari (e le incertezze) per completare gli iter autorizzativi - è forse maggiore di quello sui tassi di interesse; però si può combattere senza vincoli di bilancio. La risorsa che occorre è la volontà politica, una risorsa della quale neppure un governo tecnico può fare a meno e che nella fattispecie consiste nello stabilire che, per una ripresa economica sostenibile del Paese, occorre anche mettere in campo una politica industriale immobiliare. Il tempo che il Governo Monti ha davanti e le competenze che possiede sono sufficienti perché finalmente venga realizzata. Un settore che rappresenta quasi 1/5 dell'intera economia lo meriterebbe, mentre il Paese ne avrebbe assoluta necessità.

Chi non riesce a vendere...

Gli immobili non locati e quell'ansia da fisco

di Francesca Milano

«S»e tenere un immobile sfitto e in-venduto diventa così oneroso, forse allora conviene abbassare il prezzo della richiesta». È l'amara conclusione che fa Giulia S., 58enne napoletana che da un anno cerca (invano) di vendere un fabbricato.

«Dopo averlo faticosamente liberato da un inquilino moroso, che non mi pagava più il canone da oltre otto anni - racconta - ho deciso di non riaffittarlo e di venderlo. Non volevo correre il rischio di "mettermi in casa" un nuovo cattivo pagatore. Così mi sono rivolta a un paio di agenti per sapere quale fosse il prezzo giusto e ho dato mandato a uno di questi di cercare di venderlo. Ma pare che la mia richiesta sia inarrivabile per i (pochi) potenziali acquirenti».

L'immobile, situato nel centro storico di Napoli, è stato ereditato: «Nella divisione ereditaria - spiega la proprietaria - l'immobile era stato valutato molto di più. Ma più gli anni passano, più perde valore e invece che diventare un guadagno, per me è diventato solo un costo».

Con l'arrivo dell'Imu, infatti, mantenerlo diventa ancora più oneroso. «Non posso continuare a pagare le tasse per un immobile che non produce alcun reddito e che, in più, con il tempo continua a svalutarsi». La soluzione è una sola: vendere. Ma il mercato è fermo, le offerte arrivate in un anno si contano sulle dita

di una mano e sono tutte di molto inferiori alla valutazione che gli agenti hanno fatto. «So che probabilmente ci perderò dei soldi sulla carta - spiega Giulia - ma preferisco vendere ora a meno, piuttosto che aspettare che il mercato si riprenda e intanto pagare l'Imu».

Oltre alle tasse, lasciar passare altri anni significa anche andare incontro a ulteriori spese di manutenzione. Così la proprietaria ha deciso di abbassare la sua richiesta

A NAPOLI

Tenere un immobile non produttivo diventa molto oneroso La cessione si scontra con la mancanza di risorse

del 5%: «Se riuscissi a vendere - dice - eviterei di pagare l'Imu, quindi forse alla fine i conti tornerebbero, anche se dalla vendita incasserei meno». Senza contare che con i soldi della vendita la signora Giulia potrebbe - come spera - comprare due mini appartamenti per le figlie. «Spero - dice - che lo sconto di cui il mio futuro compratore beneficerà sia lo stesso sul quale potrò contare io comprando in un momento di stallo del mercato come questo. Sempre a patto che io riesca a vendere».

francesca.milano@isole24ore.com

...e chi non riesce a comprare

Compravendite ferme ma i prezzi non calano

Tutto è cominciato con la nascita del figlio. All'improvviso 155 metri quadri in cui vivevano Marco M. bancario 31enne, e Paola, avvocato, sono diventati inadeguati a ospitare l'allegria valanga di culle, passeggini, seggioloni e fasciatoi. «Tanto vale comprare casa», si sono detti, potendo contare sulla possibilità di ottenere un mutuo. «Dalle famiglie di origine - spiega Marco - ci è arrivato anche un aiuto economico, così abbiamo programmato un budget intorno ai 350mila euro».

Ben presto, però, la loro determinazione ha dovuto scontrarsi con la dura realtà del mercato immobiliare romano: la cifra per la quale erano disposti a indebitarsi per trent'anni non bastava per un trilocale in buono stato, in zona Aurelio/Trionfale e dintorni. «Ci siamo ritrovati in "deliziose stanzette per il bimbo" senza finestre - racconta Marco - in palazzine post-abusive con splendido affaccio su calcinacci, in "luminosi piani terra con giardino" bui come catacombe anche a mezzogiorno. E gli richieste di 360, 370, 390mila euro. «Sa, qui si paga anche il quartiere», rispondono gli agenti immobiliari alle nostre timide proteste».

Stufi di dover "pagare anche il quartiere" hanno iniziato a prendere in considerazione di uscire dalla "sacra" linea del Grande raccordo anulare e spingere la ricerca sulla direttrice della Cassia. «Que- sta deviazione geografica ci ha regalato

un paio di weekend di respiro - continua il giovane padre di famiglia - tanto verde, appartamenti più grandi e luminosi, qualche villetta a schiera degna di nota. Ma abbiamo desistito dall'idea della Cassia quando le testimonianze di amici ci hanno descritto l'ingresso quotidiano verso il centro di Roma come un "inferno": per la serie, hai la villetta, ma ci stai dentro solo per dormire».

Dopo mesi di scoraggiati ricerche,

A ROMA

Acquistare un trilocale in una zona che è servita dalla metropolitana spesso sfonda il budget a disposizione delle famiglie

hanno inaugurato il nuovo anno decisi a esplorare il quadrante nord-est, dal Nomentano a Prati Fiscali. «L'idea che ci siamo fatti - afferma Marco - è che Roma ha un mercato immobiliare "drogato" dalla stessa arretratezza di una capitale europea che ha, ad esempio, una copertura di metropolitana ridicola rispetto alle dimensioni della città. Noi non demordiamo, ma l'idea di trasferirci altrove - seppur rimanendo in Italia - comincia, di tanto in tanto, a fare capolino».

Fr.Mi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA