

Riforme in corso  
IMMOBILI E GUADAGNI DI BORSA

**Agevolazioni.** Gli sgravi sull'Ici e sugli affitti avranno un costo di 2 miliardi all'anno

**I titoli.** L'aliquota unica al 20% garantirà la neutralità delle due misure

# Rendite finanziarie e pacchetto-casa al nodo del gettito

Oggi il vertice di maggioranza per decidere i contenuti «da salvare» nel Ddl delega

Isabella Bufacchi  
ROMA

Gli sgravi sull'Ici prima casa e sugli affitti hanno un costo per l'Erario nell'orbita dei 2 miliardi di euro annui, così come stimato dalla Maggioranza. La riforma della tassazione delle rendite finanziarie, ovvero l'aliquota unica al 20% estesa a tutti i titoli in circolazione con prelievo sul realizzato anche per i fondi ma con tanto di equalizzatore "snello", dovrebbe generare un extra-gettito di almeno 2 miliardi secondo i calcoli dell'Esecutivo. Queste due riforme appaio-

**FONDAZIONI**

Spunta un'agevolazione per evitare di incidere sulle risorse finanziarie per il territorio da parte di istituzioni non profit

no neutre sotto il profilo dei numeri per le casse dello Stato ma potrebbero comportare costi politici elevatissimi con impatti negativi sull'elettorato e sugli enti locali.

Nessuna delega in bianco, dunque, sarà concessa al Governo dal Parlamento su questi temi caldi: la Maggioranza è intenzionata a fissare paletti, numerosi e irremovibili, nella legge delega in discussione alla commissione Finanze alla Camera. L'Esecutivo, da parte sua, non intende concedere aperture o sconti sul "pacchetto casa": nessun taglio all'Ici e nessuna agevolazione sugli affitti entrerà in

una delega senza il contestuale riordino della tassazione sulle rendite finanziarie.

È questo il punto di partenza della riunione a Montecitorio della Maggioranza che si tiene oggi pomeriggio con il viceministro dell'Economia Vincenzo Visco sul ddl delega sulle rendite finanziarie e sulla riforma degli estimi catastali attualmente all'esame della commissione Finanze alla Camera. L'incontro è stato sollecitato dall'Unione che ha due mire: inserire nel provvedimento le misure annunciate dal presidente Romano Prodi sull'Ici prima casa e sugli affitti (aliquota al 20%) e ridisegnare la riforma della rendite finanziarie per evitare lo spauracchio dell'equalizzatore e soprattutto rispettare la promessa all'elettorato che esclude aggravii fiscali sui titoli in circolazione.

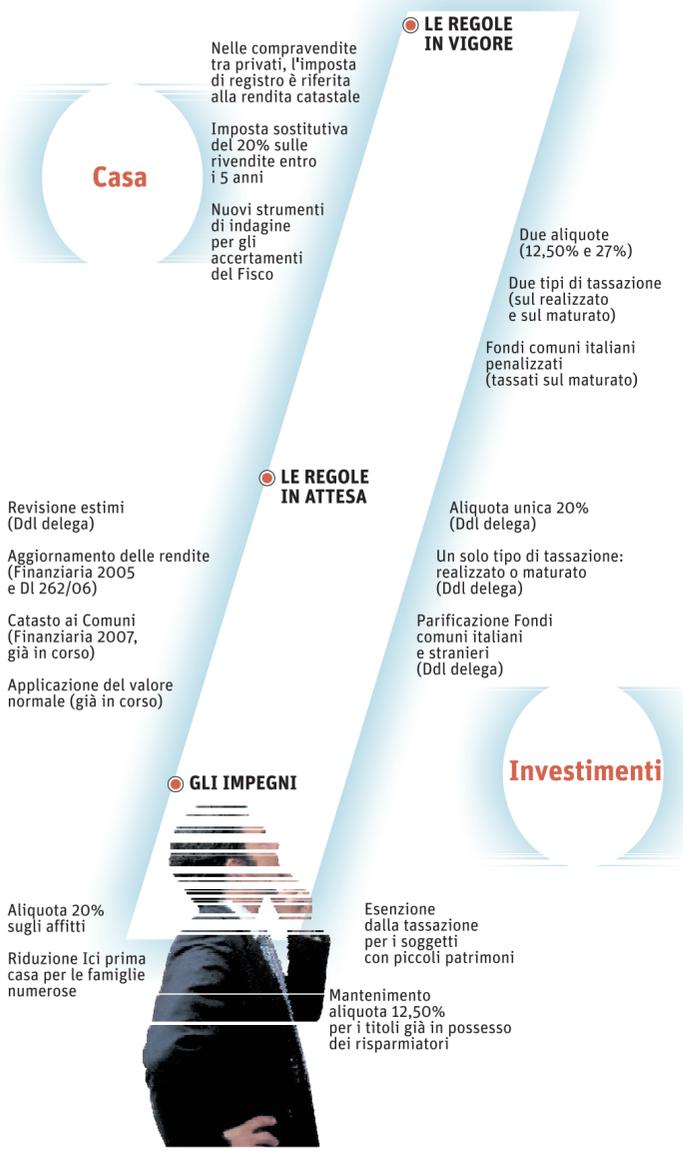
Le posizioni della Maggioranza e del Governo sono in verità allineate per quanto riguarda il raggiungimento degli obiettivi politici: nessuno vuole entrare nella campagna elettorale delle amministrative con il capitolo aperto sull'arrivo di nuove tasse che colpiranno il risparmio degli italiani. Un suicidio politico, insomma, è fuori discussione. La Maggioranza è però anche convinta che la questione degli sgravi dell'Ici debba essere maneggiata con altrettanta cura: i Comuni costretti a potenziare questa entrata dovranno essere compensati con trasferimenti dallo Stato ad hoc mentre i Comuni che non hanno ritoccato l'Ici, utilizzando al-

tre entrate per coprire le spese, non dovranno sentirsi né svantaggiati né penalizzati.

Oggi, dunque, nella riunione tra Maggioranza e Visco si parlerà molto delle soluzioni tecniche per evitare i contraccolpi politici: la delega al Governo conterrà molti paletti. Altrimenti, non se ne fa nulla. L'Esecutivo dovrà trovare il modo di evitare che le obbligazioni o i titoli di Stato nel portafoglio degli italiani vengano tassati con la nuova aliquota al 20%: mantenendo la promessa fatta agli elettori in campagna elettorale ma senza segmentare il mercato, senza creare doppie gestioni oppure costi eccessivi per le banche. La Maggioranza pretende inoltre che la parola "equalizzatore" venga bandita dalla riforma perché richiama alla memoria la brutta storia delle tasse pagate senza realizzare plusvalenze o altri redditi: tutt'al più è ipotizzato un semplice coefficiente di correzione temporale per neutralizzare il pagamento posticipato delle imposte. Un ritocco non da poco dovrebbe poi essere inserito nella riforma a favore delle Fondazioni: «Dobbiamo evitare di sottrarre risorse al territorio aumentando la tassazione sulle istituzioni non profit molto patrimonializzate come le Fondazioni», ha detto al Sole-24 Ore il deputato Maria Leddi Maiola (Ulivo). La legge delega infine non otterrà il disco verde della commissione Finanze alla Camera senza tracciare il percorso virtuoso di introdurre gli sgravi sull'Ici prima casa.

isabella.bufacchi@ilssole24ore.com

**I risultati e gli obiettivi**



**ANALISI**

## Idee di prelievo troppo slegate dal contesto

di Raffaello Lupi

Molte proposte sulla tassazione dei redditi di fonte patrimoniale e delle relative plusvalenze sembrano peccare di semplicismo. Accostano aspetti indubbiamente affini delle varie forme di investimento patrimoniale, soprattutto finanziario, immobiliare, o un misto dei due, come accade nel caso dei "fondi immobiliari"; ma trascurano diversità importanti tra le varie forme di investimento, non solo sotto il profilo della meritevolezza sociale (profilo che non spetta ai tributaristi giudicare) quanto piuttosto sotto il profilo della precisione, della certezza, della semplicità e dell'effettività nell'individuazione e determinazione della capacità economica sottostante.

Effettivamente, in entrambi i casi (casa e investimenti) abbiamo un «patrimonio», ma questo non basta per tirare delle conclusioni. Ad esempio, le quotazioni immobiliari, nel tempo, aumentano costantemente, con picchi che hanno raggiunto gli onori della cronaca grazie ai cosiddetti «immobiliaristi». Nel frattempo, i mercati finanziari sono tornati oggi ai livelli del 2001, e chi aveva investito allora in un fondo, credendo alla Borsa come «impiego di lungo periodo», oggi si trova esattamente come prima. Al contrario, chi ha comprato immobili nel 2001 ha realizzato plusvalenze nell'ordine del 150%, oltre ai redditi da locazione. E chi ha avuto il coraggio di investire in Borsa nella primavera del 2003, oggi ha pressoché raddoppiato il capitale.

Basta questa breve panoramica a rendersi conto delle diversità tra le varie forme di investimento: una delle quali — quella immobiliare — ha valore intrinseco e salvaguarda di solito almeno il capitale, essendo la discesa del valore reale degli immobili un'ipotesi del tutto teorica, almeno nel lungo periodo. L'ottovolante delle azioni è invece noto a tutti, mentre i redditi finanziari, riferiti a cespiti privi di valore intrinseco, hanno prima di tutto la funzione di salvaguardare l'integrità del capitale rispetto alla falcidia dell'inflazione. Solo dopo aver superato il tasso di inflazione ha un senso utilizzare la suggestiva espressione di «rendite finanziarie», mentre prima sarebbe opportuno parlare di «perdite finanziarie».

Il puro e semplice aumento al 20% dell'aliquota di prelievo sostitutivo sui redditi finanziari sarebbe profondamente inadeguato rispetto a questo stato di cose. E sarebbe ancor più irrazionale tassare al 20%, nello stesso modo, le rendite immobiliari. Trascurando che in un caso la rendita salvaguarda prima di tutto il capitale, che invece nel secondo caso "si salvaguarda da solo" accumulando plusvalenze che, per i privati, sono comunque intassabili dopo il decorso del quinquennio. Se si pensa che il quinquennio è un orizzonte temporale minimo dell'investimento immobiliare, appare chiaro che l'intassabilità delle plusvalenze ultraquinquennali è oggettivamente agevolati-

**ACCOSTAMENTI IMPROPRI**  
Differenze sostanziali separano gli investimenti sui mercati azionari da quelli immobiliari

va rispetto ai redditi finanziari pluriennali, a partire da quelli dei fondi pensione.

Chi investe oggi per avere un capitale dopo vent'anni, pagherà l'imposta sostitutiva su tutta la rivalutazione, mentre chi acquista un appartamento "messo a reddito" dovrebbe pagare l'imposta sostitutiva sui canoni di locazione (eventualmente teorica nel caso di inquilini persone fisiche) ma a scadenza sarebbe esente per tutte le plusvalenze. In compenso però gli immobili sono tassati all'acquisto, con tributi indiretti in teoria pari al 10 per cento.

In questo scenario le questioni della tassazione «del maturato» e dell'equiparazione delle rendite immobiliari a quelle finanziarie sembrano le meno urgenti. Se si vuole davvero omogeneizzare il regime fiscale del patrimonio, occorre sbilanciare i tributi indiretti che gravano sull'acquisto a favore di un'imposizione (magari sostitutiva) sui redditi e sulle plusvalenze, eliminando l'assurdo del limite quinquennale alla tassazione di queste ultime. Sarebbe il minimo per "far muovere gli immobili", ma si potrebbe obiettare che questi ultimi "si vedono" e grazie a questo si prestano alla tassazione patrimoniale. La visibilità degli immobili, grazie agli atti notarili e al regime di pubblicità, potrebbe però essere messa benissimo al servizio anche di un'imposta reddituale, innescando così un circolo virtuoso di contrasto di interessi tra venditore e acquirente.

## Dal prezzo-valore ai controlli: sul mattone interventi continui

Angelo Busani

Negli ultimi due anni il mondo della fiscalità immobiliare è stato caratterizzato da continue novità. Alcune anche di carattere rivoluzionario.

In primo luogo, la legge 266/05 (Finanziaria 2006) ha introdotto il principio del «prezzo-valore», vale a dire la regola per la quale la base imponibile per l'imposta di registro non avrebbe più dovuto essere riferita, come prima accadeva, al prezzo concordato tra i contraenti, ma alla rendita catastale moltiplicata per coefficienti di

aggiornamento, indipendentemente, quindi, dal prezzo dichiarato. Si tratta di un principio la cui applicabilità è stata disposta solo per quegli atti che sono come acquirente una persona fisica, che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione.

Quindi, ogni altra compravendita soggetta a imposta di registro ma diversa da quella cui si applica il principio del «prezzo-valore», è rimasta affidata alle regole generali in tema di base imponibile dettate dalla legge di registro: quindi, in sintesi,

all'applicazione delle aliquote d'imposta al prezzo convenuto tra venditore e acquirente, fermo restando lo stop all'azione di accertamento derivante dalla dichiarazione di un prezzo non inferiore al valore catastale del bene trasferito.

Inoltre, la stessa Finanziaria ha introdotto l'imposta sostitutiva, prima del 12,5 e poi del 20% (in luogo dell'imposizione ordinariamente applicabile), sulla plusvalenza realizzata, e cioè sulla differenza tra prezzo di acquisto e di vendita, con la rivendita di un immobile acquistato

da meno di cinque anni.

Il quadro normativo già così movimentato è stato ulteriormente mutato in modo radicale dalla legge 248/06 (di conversione del Dl 223, noto come «manovra d'estate») che ha introdotto, tra l'altro: l'obbligo di indicare nel rogito gli estremi di pagamento del prezzo (per esempio mediante l'utilizzo di assegni circolari o bancari); l'obbligo di indicare nel rogito i dati identificativi del mediatore immobiliare che ha favorito la conclusione dell'affare, l'ammontare del compenso dovuto e gli estremi del pagamento di questo compenso; la facoltà del Fisco di effettuare accertamenti a largo raggio, con nuovi strumenti di indagine (a carico sia dei contraenti sia dei loro familiari) e, in particolare, con il potere di domandare informazio-

ni alle banche sulle movimentazioni che i contraenti abbiano effettuato nel periodo in cui hanno dato corso al trasferimento immobiliare.

Inoltre il Dl 223 ha mutato in maniera assai radicale le regole di determinazione della base imponibile. Precedentemente vigevano due regole base (a parte la deroga rappresentata, dal 1° gennaio 2006, dall'applicazione del principio del «prezzo-valore»): quella di considerare quale base imponibile dell'imposta di registro il prezzo del bene trasferito, a meno che fosse di valore ritenuto dal Fisco superiore al prezzo dichiarato; quella di impedire al Fisco qualsiasi azione di accertamento di maggior valore qualora il prezzo fosse stato dichiarato in misura non inferiore al prodotto che si ottiene multipli-

cando la rendita catastale per i coefficienti di aggiornamento.

Il Dl 223 ha cambiato rotta: il sistema di valutazione catastale rimane confinato all'ambito delle compravendite cui si applica il «prezzo-valore», mentre per qualsiasi altra compravendita l'azione di accertamento del Fisco non è più paralizzata dalla dichiarazione di un prezzo non inferiore alla rendita catastale rivalutata. Infatti, il nuovo principio è quello di considerare come base imponibile il prezzo di mercato del bene trasferito, con la conseguenza che la dichiarazione di un prezzo inferiore al valore di mercato può far scattare la pretesa del Fisco di pretendere una maggior tassazione e di applicare la sanzione conseguente a un'insufficiente dichiarazione di valore.

OGGI ONLINE  
Il Sole **24 ORE** .com  
www.ilssole24ore.com

**WINDOWS VISTA**  
Boom di licenze per Microsoft: 20 milioni in un mese

Windows Vista corre due volte più veloce del predecessore XP. Secondo i dati di vendita, il nuovo sistema operativo Microsoft ha superato i 20 milioni di licenze nel

solo mese di febbraio, ovvero più del doppio di XP, grazie anche a un mercato dei pc in forte crescita. Online lo speciale sull'ultima creatura di Gates.

**FORUM VIDEO OGGI ALLE 14.30**  
Borse in altalena: come gestire il portafoglio

**FISCO**  
Dichiarazioni 2007: i modelli da scaricare e le istruzioni

**assicom: diamo sicurezza al rischio.**

Ideare nuove soluzioni, testarle a fondo e metterle a disposizione del mercato in piena sicurezza.

È la scelta che ha consentito ad Assicom di costruire la gamma più completa di servizi d'informazione commerciale e recupero crediti per l'Italia e per l'estero.

Al Cliente piena libertà di scelta, totale controllo dei costi, massima trasparenza contrattuale. Assicom S.p.A.: chi altri?

**La vera alternativa nei servizi di tutela del credito.**

**assicom**  
BORN TO FIND SOLUTIONS

Numero verde: 800 222 320 - www.assicom.com