

## Indirizzi per un contenimento della pressione fiscale sulla casa Gianfranco Pavan<sup>7</sup>

Inutilmente si cercherebbero, nell'attuale marasma legislativo, le linee di un disegno organico di politica tributaria per la casa.

Mancando una rotta, si è andati avanti navigando a vista.

Ne è seguita, fin qui, una produzione legislativa frammentaria, disorganica e non di rado contraddittoria.

L'analisi della legislazione fiscale più recente dimostra che l'unico obiettivo perseguito dal legislatore è stata la massimizzazione del gettito.

Il recente provvedimento sulle ristrutturazioni si fa apprezzare, più che altro, come espressione di una ritrovata consapevolezza del ruolo che l'edilizia può svolgere nella prospettiva del rilancio delle iniziative e dell'occupazione, e come segnale di una inversione di tendenza e di un diverso modo di porsi della politica rispetto alle problematiche specifiche.

La pressione fiscale nel settore ha subito, in questi ultimi anni, una accelerazione insostenibile. Il gettito è passato dagli 8.400 miliardi del 1980 ai 51.000 miliardi del 1993 segnando un incremento di circa 15.000 miliardi nel solo biennio 1991-1993, in correlazione con l'applicazione dei nuovi estimi e dell'entrata in vigore dell'ICI. Attualmente il gettito proveniente dal settore ha superato abbondantemente i 60 mila miliardi.

Ad una "politica" ispirata al modello quantitativo, di incentivazione indiscriminata della produzione e, quindi, di indiscriminata erosione della base imponibile, si è contrapposta, negli anni più recenti, una sequela di provvedimenti, che si sono abbattuti sul settore con effetti paralizzanti.

Le conseguenze di questa politica sono sotto gli occhi di tutti: un mercato depresso; la produzione in forte calo; centinaia di migliaia di addetti senza lavoro; l'indotto sull'orlo del collasso.

E', infatti, venuta a mancare, quasi completamente, quella parte della domanda che investiva non tanto in vista del reddito ritraibile dall'affitto, (che, oltre a essere risibile, viene letteralmente falciato dal fisco) quanto, piuttosto, in vista della possibilità di realizzare guadagni in conto capitale.

Ma la ricerca affannosa di sempre maggiori entrate non ha tardato a rivelarsi un boomerang. L'inusitato e, per molti versi, incomprensibile accanimento con il quale il fisco ha infierito sulla casa, ha già prodotto effetti devastanti sugli assetti aziendali e sulle problematiche sociali.

---

7) Vice Presidente dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili.

Il colpo di grazia, come si è visto, è venuto dai nuovi estimi e dall'ICI che, insieme combinati, si sono rivelati una autentica miscela esplosiva. In conseguenza, nel biennio 92-93, la pressione fiscale sulla casa è aumentata mediamente del 200 per cento.

Si ha un bel dire che l'ICI ha sostituito l'ILOR e l'INVIM.

Innanzitutto, perché questo non sempre è vero, e non vale per tutti (basti pensare a quanti - e non sono pochi - fruivano dell'esenzione dall'ILOR, o si dovessero accingere a vendere la casa attualmente posseduta, magari per acquistarne una più adeguata alle mutate esigenze personali o familiari).

Poi perché, come si evince dal raffronto fra il gettito fornito dai tributi, si fa per dire, soppressi, e quello dell'ICI, nel 1993 il prelievo sulla "casa" è passato dai circa 7.000 miliardi provenienti dall'ILOR e dall'INVIM ai circa 15.000 miliardi provenienti dall'ICI, il cui gettito ha ormai raggiunto i 17 mila miliardi.

E ciò senza considerare quanto l'erario continuerà ad incassare per INVIM.

L'INVIM, infatti, ancorché formalmente soppressa, ha percosso e continuerà a colpire chiunque si appresti, nei prossimi 5 anni, a vendere l'immobile posseduto alla data del 31 dicembre 1992.

La coesistenza dell'ICI e dell'INVIM, oltretutto, produce inevitabilmente e incontestabilmente una inammissibile duplicazione (sia pure parziale) di imposta, perché lo stesso cespite (la casa) viene una volta colpito come valore pieno in sede di tassazione periodica (ICI), ed una seconda volta, in sede INVIM, come plusvalore.

Per quel che riguarda i nuovi estimi, che tanta parte hanno avuto nella brusca accelerazione della pressione fiscale sulla casa, occorre rilevare che la tassazione di un reddito figurativo, quale è quello della propria abitazione - da molti contestata in linea di principio, e quasi del tutto ignorata nelle legislazioni dei più importanti paesi membri - presuppone l'adozione di criteri improntati alla massima moderazione, visto che pur sempre di un reddito fittizio o presunto si tratta. A meno che non si vogliano chiamare le cose con il loro nome, e si riconosca che l'IRPEF applicata al reddito della propria abitazione è, nella sostanza, una vera e propria imposta patrimoniale (come risulta con maggiore evidenza nel caso della tassazione delle case sfitte).

Il fatto è che, al di là del "nomen iuris", la casa risulta attualmente assoggettata ad una doppia imposizione patrimoniale (ICI e IRPEF sul c.d. reddito figurativo o presunto).

I trasferimenti immobiliari sono tuttora soggetti ad un regime impositivo che contrasta clamorosamente, come ha di recente riconosciuto lo stesso Ministro delle finanze, con la esigenza di mobilità propria delle società moderne.

E' difficile trovare, nel vigente ordinamento tributario, qualcosa di più anacronistico e antistorico dell'attuale imposta di registro sui trasferimenti immobiliari. Altro che imposta figurativa. E' da essa, e, più in generale, all'attuale regime fiscale sui

trasferimenti immobiliari, che derivano le maggiori resistenze che il sistema oppone ad una fisiologica circolazione delle abitazioni ; laddove le profonde e rapide modificazioni negli assetti sociali e le tendenze demografiche richiedono la massima mobilità.

Certo, la disciplina contenuta nel DDL collegato alla finanziaria 1999 - che prevede la concessione di un credito d'imposta, pari all'importo dell'imposta di registro (o IVA) assolta in occasione del precedente acquisto, a colui che vende la casa attualmente posseduta per acquistarne un'altra da destinare a propria abitazione principale - rappresenta un sicuro e apprezzabile passo avanti nella direzione giusta.

Ma, forse, occorrerebbe un po' più di coraggio. A parte ciò, la via maestra a noi sembra essere quella che incentivi massimamente gli acquisti di case destinate all'affitto, riconoscendo una funzione sociale all'investimento nel settore.

In termini normativi, questo significa, innanzitutto, abbattere drasticamente il prelievo sugli acquisti di tali immobili, e sul reddito proveniente dal relativo affitto, ovvero concedere all'acquirente la possibilità di portarsi in deduzione, annualmente, una parte del costo di acquisto dell'immobile.

E' stato valutato che la riduzione dell'IVA e la detassazione del reddito per le case di nuova costruzione destinate dagli acquirenti all'affitto comporterebbe, nella più deprecata delle ipotesi, una perdita di gettito quantificabile in circa 50 miliardi. Perdita che potrebbe essere tuttavia ampiamente compensata dall'auspicato incremento delle iniziative in tale comparto, posto che per ogni casa di nuova costruzione il fisco attualmente incassa per tributi diretti e indiretti (oneri di urbanizzazione e previdenziali compensi) qualcosa come il 40-50% del prezzo di vendita.

La riconosciuta esigenza di mobilità del lavoro, nella prospettiva di un serio contributo alla lotta alla disoccupazione e del lavoro sommerso, si gioverebbe non poco dalla previsione di incentivi fiscali a favore delle imprese che provvedano ad acquistare, anche mediante contratto d'appalto, edifici residenziali destinati ad abitazione per i propri dipendenti (magari provenienti da altre aree geografiche).

Non posso non richiamare altresì, l'attenzione, sulla esigenza di misure capaci di consentire, al recente provvedimento sulla c.d. rottamazione edilizia, di esprimere tutte le sue potenzialità. Assai utile potrebbe essere, a tal fine, innanzitutto, una riduzione dell'IVA, rappresentando quella attuale una obiettiva controindicazione per quanti sono tentati di perseverare nella deprecata e diffusa pratica di far eseguire i lavori in nero ; in alternativa, una diversa rateizzazione degli importi detraibili, in modo da consentire l'immediato recupero, quanto meno, delle somme versate a titolo di IVA ; infine, il riconoscimento della possibilità di far fruire del beneficio anche gli acquirenti di edifici che hanno formato oggetto di interventi di recupero, nei limiti temporali e in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla vigente normativa.

Ciò consentirebbe la realizzazione di interventi tali, da coinvolgere operatori vocati per iniziative di più rilevanti dimensioni, anche a beneficio della auspicata trasparenza nei rapporti col fisco e col mondo del lavoro.

Per quanto riguarda la riforma del catasto, che ai sensi del DPR 23 marzo 1998, n.138 dovrà essere operativa a partire dal 2000, voglio solo formulare l'auspicio che essa non costituisca l'ennesima occasione per un ulteriore aumento della pressione fiscale sulla casa, apparendo piuttosto necessario individuare strumenti e regole capaci di attenuarne l'onere soprattutto nei confronti dei contribuenti più deboli.

E' ormai tempo di sfatare il mito della superiore capacità contributiva di chi possiede una casa purchessia e, comunque, di chiamare a concorrere alle spese tutti coloro che fruiscono dei servizi pubblici (comunali), e non solo i proprietari. Perciò l'ICI, ad esempio, dovrebbe essere ristrutturata in modo tale da trasferire una parte del prelievo a carico di chiunque, a qualsiasi titolo, possieda o detenga l'immobile.