

I volti della crisi
DAL MATTONI ALL'ERARIO

In calo. La fetta più consistente
si perde con la riduzione dell'Iva

Senza risorse. Resta incagliato il sistema
che deve tutelare chi acquista dal costruttore

Il Fisco rischia 2,5 miliardi

Su base annua in bilico più del 7% delle entrate da immobili

Gianni Trovati

Chi ha puntato sul mattone deve armarsi di pazienza e far passare la buriana; la casa è un investimento a lungo termine, e nonostante i rovesci non delude chi ha tempo di aspettare i ritorni.

Il Fisco, invece, non può aspettare. La "natura" gli impedisce di essere un maratoneta, e gli impone un ruolo da centometrista costretto a fare cassa ogni anno. Ed a contare i primi segni, evidenti, della frenata del mattone che si stanno affacciando nei calcoli con cui ogni mese pesa i suoi averi. L'ultimo bollettino delle entrate tributarie, relativo al periodo gennaio-ottobre, parla chiaro, e indica la picchiata dell'imposta di registro (-7,1% rispetto all'anno scorso), la flessione dei diritti catastali (-5,1) e l'arretramento

dell'imposta ipotecaria (-4,1%). Ma l'effetto complessivo sembra destinato ad andare ben più in là di queste varie declinazioni della crisi.

Il bollettino del Fisco, prima di tutto, non scorpora le conseguenze del mercato al rallentatore sul boccone più importante generato dal mattone, cioè l'Iva delle compravendite, e nella sua cadenza mensile non coglie ancora quello che può diventare il peso a consuntivo della congiuntura negativa.

Per farlo, è necessario calcolare l'impatto sul gettito annuale del calo complessivo registrato dal mercato immobiliare che, trascinato al ribasso dal -14% fatto segnare dal residenziale (si veda la pagina a fianco) si attesta oggi intorno al 13,8% nella media ponderata di tutti i settori (gli uffici segnano infatti un calo del 13,3%, e i negozi del

12,6%; solo gli immobili produttivi sembrano un po' più in salute, registrando un -3,6%, ma il loro peso sul totale è ridotto).

Stimando prezzi costanti (Scenari immobiliari, come illustrato nella pagina a fianco, stima un aumento dell'1,4%, quindi sotto l'inflazione), è possibile applicare la dinamica delle transazioni alle imposte con cui il Fisco chiede il conto ad ogni compravendita. E il conto è salato.

La fetta più consistente cade con l'Iva, che su base annua offriva 7,5 miliardi e perde poco più di un miliardo con la crisi. L'imposta di registro (5,3 miliardi l'anno con il mercato in salute) sacrifica sull'altare delle mancate compravendite quasi 750 milioni, mentre un altro mezzo miliardo è rappresentato dalle imposte ipotecarie e catastali che nella nuova situazione

ne evitano di imboccare la strada dell'Erario.

In totale, se il mercato non si riprende in fretta la rete del Fisco perde su base annua 2,5 miliardi, cioè il 7,3% dei 33,5 miliardi che in tempi normali il mattone è in grado di offrire al Fisco. Quasi una seconda abolizione dell'Ici, visto che l'addio in due mosse all'imposta locale sull'abitazione principale è costata 3,02 miliardi secondo gli ultimi calcoli condotti dal Viminale sulle certificazioni presentate dai Comuni.

Ma le casse locali, dopo un lungo braccio di ferro, hanno quasi raggiunto il traguardo della compensazione integrale. Mentre quelle dello Stato, con i due assegni girati ai sindaci e alla crisi, lasciano sul terreno 5,5 miliardi, il 13% dei 42,8 che ottenevano ogni anno dagli immobili quando i tempi erano migliori.

gianni.trovati@ilssole24ore.com

DOPPIO COLPO

La flessione
delle compravendite
costa allo Stato
quasi quanto l'addio
all'Ici sulle abitazioni



Che cosa cambia

ADESSO

LA FLESSIONE DEL GETTITO

Stima della perdita di gettito annuo a causa della diminuzione delle compravendite (valori in milioni)

	Perdita	
Iva	1.040	7.540
Imposta di registro	736	5.336
Imposta ipotecaria e catastale	499	3.612
Irpef Ires	172	1.244

IL RISULTATO

Il peso della perdita di gettito sul totale delle entrate fiscali da immobili (valori in milioni)



PRIMA DELLA CRISI

LA COMPOSIZIONE DEL PRELIEVO

Gettito e composizione percentuale delle imposte annue sugli immobili prima della flessione delle compravendite (valore in milioni)

