

Uno dei motivi che frena l'investimento dei piccoli risparmiatori in immobili

I proprietari di case sono solo esattori del 70 per cento del fitto in balzelli allo Stato

di ANTONELLO AMBRUOSI

Il mercato immobiliare abitativo, come sosteniamo da un po' in buona compagnia, è avvelenato soprattutto perché venditori e compratori non sono mai stati così lontani e in grado di giungere ad accordi. I primi sono ancora convinti che le quotazioni continueranno a salire come negli ultimi dieci anni, al ritmo del 7-10% l'anno, anche perché i prezzi di tutti i generi continuano a salire, soprattutto quelle dei carburanti dai quali dipendono materie prime e attività nei cantieri. I secondi sentono parlare di blocco delle compravendite e di prezzi in calo del 3% e non si rendono conto che quel 3% su prezzi di 300 e più mila euro sono solo cifre insignificanti.

Questo disaccordo si nota nelle città piccole e grandi, al Nord come al Sud. Viene confermato anche dai commenti che si scambiano gli operatori del settore. A prescindere da ciò che avviene nelle città più grandi sulle quali ci siamo spesso soffermati, in una città non capoluogo ma ugualmente importante come Manfredonia c'è chi osserva che «quello locale è un mercato bloccato, sballato dai prezzi alle stelle degli ultimi anni che ormai non riescono più a scendere nonostante si sia ripreso a costruire». «Per anni ci siamo lamentati della carenza di alloggi e dei prezzi alti. Ora spiega in un blog il titolare di un'agenzia immobiliare - dopo l'inizio delle lottizzazioni del nuovo Prg, la situazione è cambiata dal punto di vista della quantità ma non dei prezzi. Nel 2007 il numero delle transazioni a Manfredonia sono notevolmente diminuite a causa di richieste sempre più esose da parte dei proprietari e aspettative di forti ribassi da parte degli acquirenti». Quindi un consiglio: sarebbe opportuno far fare una stima reale sul probabile valore degli immobili, evitando così false illusioni e inutili perdite di tempo, che a volte possono diventare dannose, ed ade-

guarsi ad un mercato che sta cambiando.

Oggi in media per vendere una casa a Manfredonia si impiegano dai 6 agli 8 mesi, appunto perché «le richieste di prezzo iniziali sono formulate senza tenere conto dei reali valori di mercato, frutto di transazioni realmente eseguite». La previsione a breve, è dunque un mercato stabile dove i prezzi degli alloggi non subiranno rialzi, né forti deprezzamenti, ma al momento si vive una fase di recessione.

Da sottolineare oltretutto, afferma il titolare di un'altra agenzia «la difficoltà che incontriamo nel far accettare valutazioni di stima oggettive ai nostri clienti, dove sono necessarie professionalità e competenza, e non improvvisazione».

Le sorti dell'edilizia abitativa non sono molto diverse da una parte all'altra dell'Italia. Ecco i commenti di Alberto Bergianti, presidente dell'Upi (Unione piccoli proprietari edilizi) di Reggio Emilia che presta attenzione agli immobili come forma di investimento. Osserva che il blocco delle compravendite e il calo dei prezzi viene assurdamente accompagnato dal costante aumento degli oneri e degli adempimenti a carico dei proprietari. Fa presente che l'evasione fiscale è ormai quasi nulla grazie alla possibilità di incrocio informatico dei dati delle utenze, alla nullità giuridica di tutti i contratti non scritti e non registrati, alla detrazione fiscale degli affitti pagati dagli studenti che incentiva la richiesta di regolarizzazione dei contratti, alle pesanti sanzioni (fino alla confisca della casa e tre anni di reclusione) previste dal nuovo pacchetto sicurezza per i proprietari che affittano in nero ai clandestini.

Tutto questo mentre rimangono per i proprietari tutti i carichi fiscali ed amministrativi che sono la principale causa del caro affitti e rappresentano incentivo a fissare accordi al di fuori delle regole. In particolare dovrebbero essere urgentemente affrontati: l'ec-

cessivo carico fiscale gravante sulla casa; l'eccessiva rigidità del mercato degli affitti.

Il principale proprietario di una casa non è chi l'ha comprata e pagata, bensì lo Stato. Almeno tenendo conto che il proprietario che concede in locazione la propria casa deve corrispondere: l'imposta su reddito (I.R.E. ex Irpef), e relative addizionali, gravanti per almeno un 35%, sul corrispettivo annuo della locazione; l'Ici (imposta comunale sugli immobili) che colpisce il valore catastale rivalutato con aliquote che variano dal 4 al 7 per mille e che - nel caso dell'aumento delle rendite catastali connesso alla prevista revisione degli estimi e all'assegnazione del catasto ai comuni. Quindi una tassazione complessiva vicino al 70% del canone percepito dal quale bisogna sottrarre le spese di manutenzione, oltre ai costi di ammortamento e gli interessi sul capitale investito.

Tutto questo, con rigide norme sugli affitti che non consentono liberi accordi e limitano la disponibilità del bene, mentre ci sono famiglie che chiedono case in fitto, ma a pignoni "umane" (cioè senza essere costretti a pagare tasse allo Stato attraverso la mano del proprietario dell'appartamento)

Le soluzioni suggerite?

a) scorporare il corrispettivo delle locazioni dall'imponibile Ire, tassando separatamente i canoni; d'affitto con una aliquota fissa intorno al 12,5-15,0 %;

b) arrivare alla completa abolizione dell'Ici per l'abitazione principale;

c) riformare l'Ici trasformandola in imposta locale che colpisca il reddito prodotto con aliquote progressive e non, come oggi avviene, le proprietà.

d) rendere deducibili dal reddito complessivo l'Ici e gli investimenti di ristrutturazione o miglioramento degli immobili locati.

e) prevedere possibilità di contratti in deroga che sollecitino i proprietari a concedere in fitto i loro immo-

bili..

ADRIATICA di Malagoli 080/504.60.43 Libertà Maggiore Turrito libero ampio bivani termoautonomo mq 70; Principe Amedeo libero trivani accessoriato mq 80, euro 170.000,00.

ADRIATICA di Malagoli 080/504.60.43 Madonnella Delfino Pesce libero ampio trivani accessoriato termoautonomo; Michelangelo Signorile libero quadrivani mq 100.

ADRIATICA di Malagoli 080/504.60.43 Modugno Cornole di Ruccia libero ampio trivani mq 110 posto auto.

ADRIATICA di Malagoli 080/504.60.43 Poggiofranco via R. Kennedy libero quadrivani accessoriato posto auto.

ADRIATICA di Malagoli 080/504.60.43 vicinanze clinica S. Rita libero rifinito quadrivani doppi servizi cantina 2 posti auto.

A RUBINO 080/528.93.60 adiacenze Crispi stabile signorile libero 3 vani cucina bagno. Riscaldamento autonomo. Ascensore.

A RUBINO 080/528.93.60 Argiro/Calefati libero ampio 6 vani doppi accessori ripostiglio. Doppia esposizione.

A RUBINO 080/528.93.60 San Girolamo libero rifinito attico 3 vani doppi accessori ampio terrazzo. Arredi fissi. Box parcheggio.

A RUBINO 080/528.93.60 via Napoli/Vittorio Emanuele libero ampio 5 vani cucina doppi accessori.

A RUBINO 080/535.48.91 Modugno (centro) libero 3 vani cucina abitabile doppi servizi ripostiglio. Riscaldamento autonomo. 185.000,00.

A RUBINO 080/535.48.91 San Paolo (zona Cecilia) libero 3 vani cucina abitabile bagno ripostiglio. Ascensore. Ottime condizioni. 210.000,00.

A RUBINO 080/542.90.61 De Gemmis libero 3 vani cucina bagno lavanderia ripostiglio ascensore riscaldamento. Ottime rifiniture.

A RUBINO 080/542.90.61 Lucarelli libero salone doppio 2 vani cameretta cucina bagno cantinola garage ascensore riscaldamento parquet.

A RUBINO 080/558.58.75 Japigia (adiacenze Parco San Marco) libero 4 vani doppi servizi cucina abitabile cantinola parcheggio. Terrazzi piano alto vista mare.

A RUBINO 080/558.58.75 Madonnella (piazza Balenzano) libero am-

pio 3 vani cucina abitabile ripostiglio
bando lavanderia.

A RUBINO 080/596.83.46 San Pa-

squale (adiacenze Campus) libero 5
vani cucina doppi servizi. Riscaldamento autonomo. Cantinola. Par-

cheggio.

CONSUL De Ferraris trivani attico e
super attico nuovo rifinito posto auto

e box. 080/502.23.16 -
392/980.49.50.

CONSUL De Rossi/Crisanzio trivani
d'epoca 2° piano. 080/502.23.16 -
392/980.49.50.

