

## **Perché questo grave e repentino aggravarsi della crisi del settore?**

Dichiarazione del presidente di Assoedilizia Achille Colombo Clerici - 16-07-12

*Improvvido il varo frettoloso e prematuro della riforma catastale. ( Prima la riforma fiscale e poi quella catastale; e non viceversa )*

*Una "lezione di rigore" per il futuro che ha generato negli italiani la psicosi di un pregiudizio negativo del Governo verso gli investimenti immobiliari.*

\* \* \*

« La manovra fiscale, varata dal Governo nel settore immobiliare, ha prodotto in modo repentino effetti fortemente depressivi, non solo e non tanto per l'incidenza del carico tributario immediato.

L'Imu prima-casa rappresenta il pagamento di servizi erogati dai comuni e non e' tale, con opportuni correttivi di carattere soggettivo, da incidere, nella stragrande maggioranza dei casi, in modo eccessivamente oneroso nei bilanci delle famiglie.

Stesso discorso per le seconde case a disposizione, eccezion fatta per quelle concesse in comodato ai figli residenti, cui dovrebbe esser riservato il trattamento prima-casa.

E' nel campo della locazione che l'Imu, nella forma in cui e' stata introdotta in via sperimentale ed anticipata e combinata con la riduzione della deduzione forfetaria per spese manutentive, può generare squilibri connessi al venir meno della competitività sul piano economico di questo tipo di investimento.

Il vero effetto negativo e depressivo è dovuto al fatto di aver, con una serie di misure alcune delle quali « a futura operatività », creato negli italiani l'impressione di un pregiudizio negativo del Governo verso l'investimento immobiliare e la conseguente psicosi del "tiriamo i remi in barca".

Che bisogno c'era ( nel momento in cui si andava ad introdurre un sensibile inasprimento della pressione fiscale sugli immobili al fine di produrre un gettito tributario immediato, varando peraltro dei coefficienti moltiplicatori delle rendite catastali tali da elevare provvisoriamente in modo sensibile le basi imponibili) di approvare frettolosamente ed in modo generico una riforma catastale che, per ben che vada, produrrà i suoi effetti fra cinque o sei anni?

Questa riforma catastale s'innesta su un sistema di tassazione sperequato ed iniquo (con effetti deleteri ove si pensi che, pur in assenza di reddito effettivo, viene tassato un reddito presunto correlato al valore catastale) poggiante peraltro su aliquote dilatate.

Sicché la sua attuazione in tali condizioni porterebbe ad un carico tributario da vera e propria espropriazione: tanto da indurre qualcuno addirittura a "promettere" ( con quale autorità e valore, poi ?) che, una volta entrata in vigore la riforma, saranno abbassate le aliquote delle diverse imposte.

Queste promesse "a futura memoria", sono il riconoscimento della consapevolezza di star muovendosi male e generano allarme, proprio perché non si è mai dato, nella storia della nostra fiscalità, un processo di revisione sostanziale in melius.

Abbiamo ad esempio riflettuto sugli effetti catastrofici della riforma in caso di successione?

E' essenziale dunque dar corso prima alla riforma della fiscalità immobiliare e solo successivamente a quella catastale; e non viceversa.

Che bisogno c'era, ripetiamo, se non quello di ottenere l'effetto "dimostrativo" di far vedere che si è inflessibili e che la stretta fiscale per gli immobili è definitiva e senza scampo?

E che senso ha l'aver innescato un processo di devalorizzazione di tutto l'investimento immobiliare, con conseguente impoverimento oggettivo del Paese?

Forse si credeva di potersi limitare a dare una "lezione di rigore" per il futuro, senza purtroppo immaginare le ripercussioni che ciò avrebbe provocato su tutto l'assetto degli investimenti precostituiti.

E' urgente dunque che il Governo recuperi su questo fronte, modificando la rotta, se vuole che il futuro non ci presenti situazioni di tracollo. »