

## **Casa e mobilità del lavoro: cosa può fare il fisco – Fond. Ugo La Malfa**

di Marco De Andreis - 29-07-07

Nove anni fa, un economista inglese, Andrew J. Oswald, osservò in un suo paper che, dopo la seconda guerra mondiale, nei paesi ricchi dove più si era diffusa la proprietà della casa, più era aumentata la disoccupazione. Motivo: la proprietà della casa scoraggia la mobilità del lavoro. Perciò, sostenne Oswald, "per ridurre la disoccupazione in Europa dovremmo resuscitare gli affitti dei privati e cercare di far funzionare meglio il mercato immobiliare". Arrivando addirittura ad affermare che "è possibile rimettere l'Europa al lavoro, riducendo la proprietà della casa"

Si trattava di una generalizzazione molto forte. Uno di quei nessi causali assai difficili da dimostrare tra due eventi non solo logicamente lontani, ma anche di segno opposto: l'uno socialmente buono (la proprietà diffusa) e l'altro socialmente cattivo (la disoccupazione). Un po' come la relazione stabilita da Steven Levitt tra la legalizzazione dell'aborto all'inizio degli anni settanta e la caduta del tasso di criminalità, circa vent'anni più tardi, negli Stati Uniti.

La tesi di Oswald, messa alla prova con metodi più rigorosi e in un contesto micro, trovava conferme, ma anche qualche sconfinamento nel campo dell'irrelevanza: ha senso chiedersi quale disoccupato è più disposto a muoversi, uno che possiede una casa o uno in affitto (risposta: il proprietario di casa)?

Senza voler provare granché, su un piano di puro buon senso, è difficile negare che più sono alti i costi associati a un cambio di residenza, più è scoraggiata la mobilità del lavoro e con essa l'occupazione. Così ad esempio la Confindustria per quanto riguarda l'Italia, e l'OCSE per quanto riguarda l'Unione Europea. In particolare l'OCSE raccomanda di "ridurre i costi di transazione sulla vendita di case"

Entro ambiti geografici limitati (un raggio fino a un centinaio di chilometri), inoltre, alti costi associati a un cambio di residenza incoraggiano i proprietari di case al commuting – con esternalità negative che vanno dalla congestione all'inquinamento.

Se si tratta di risolvere questi problemi riducendo, come sostiene l'OCSE, "i costi di transazione sulla vendita di case", allora – siccome non si possono mettere fuori legge le agenzie immobiliari private - le sole misure possibili sono riduzioni di imposta che, se non venissero compensate da un forte aumento del numero di compravendite, non potrebbero che incidere negativamente sulle entrate fiscali.

Viceversa, se si punta sull'affitto non c'è bisogno, come sostiene Oswald, di "ridurre la proprietà della casa". È possibile usare lo strumento fiscale per abbattere i costi associati al cambio di residenza, almeno all'interno dell'Italia, senza al contempo incidere negativamente sulle entrate fiscali. Come?

Chi possiede una casa, cioè il 73% delle famiglie italiane, per avvicinarsi a un posto di lavoro non deve necessariamente vendere e ricomprare. In linea di principio potrebbe dare in locazione la propria casa (d'origine) per prenderne in affitto un'altra (di destinazione).

Tuttavia, quale che sia il regime fiscale vigente sugli affitti - aliquota marginale IRPEF o, come è stato ventilato dal governo stesso, cedolare secca - il ricavato dall'immobile d'origine viene tassato come reddito. Se la famiglia, inoltre, fruisce di altre agevolazioni legate alla prima casa - deduzione dal reddito degli interessi passivi del mutuo - cambiando residenza le perde. L'affitto pagato sull'immobile di destinazione, invece, non dà luogo ad alcuna detrazione. Stando così le cose, se c'è mobilità è molto probabile avvenga al nero, all'origine e alla destinazione.

Se invece si consentisse a chi esibisce un altro contratto di affitto, quello di destinazione, di non pagare imposte su quello d'origine, nonché di conservare eventuali altre agevolazioni fiscali, allora l'incentivo alla mobilità sarebbe consistente e il fisco non avrebbe nulla da perdere – posto che il contratto d'affitto di destinazione, sul quale vengono riscosse le imposte, non esisterebbe se le agevolazioni qui descritte non lo avessero reso possibile. Sempre dal punto di vista delle entrate, ciò inoltre contribuirebbe a far emergere una base imponibile che sarebbe poi più difficile far rientrare nell'ombra.

Per evitare che qualche nobile decaduto affitti il proprio castello (d'origine) incassando esentasse l'intero ricavato, per trasferirsi in un monolocale periferico (di destinazione), si potrebbe qualificare la misura stabilendo che l'esenzione si applica fino a un massimo pari al valore del contratto più basso dei due. Così il nostro duca o conte pagherebbe le imposte sulla somma corrispondente all'affitto del castello, dedotto solo il costo dell'affitto del monolocale.

Per tornare ad avere un mercato fluido delle locazioni c'è bisogno, naturalmente, di molto altro – compreso il fatto cruciale che i proprietari che lo vogliono possano tornare in possesso dell'abitazione nei termini previsti nei relativi contratti. Ma questo è un altro discorso. Intanto dalla misura prospettata qui tutti avrebbero da guadagnare e nessuno, nemmeno il fisco, avrebbe niente da perdere. E infine - ciliegina sulla torta - il governo potrebbe presentarla, inserendola nel suo rapporto annuale alla Commissione europea sullo stato d'attuazione della Strategia di Lisbona, come foriera di crescita e occupazione.