

Mercato immobiliare in difficoltà, soffrono gli affitti

Pubblicato: Venerdì 15 Luglio 2016



Il mercato immobiliare è ancora in una fase di stallo: la ripresa di inizio anno non si è confermata nei mesi successivi e il 2016 è «un'occasione mancata». A confermarlo è **Confedilizia Varese**.

«La **tassazione è ancora troppo elevata** perché il mercato possa riprendersi con una certa stabilità – commenta il presidente **Vincenzo Brianza** -: basti pensare che la sola tassazione patrimoniale sulla casa è passata dall'anno 2012 ad oggi da 9 a 25 miliardi di Euro. Praticamente triplicata. **Serve una politica fiscale, sia a livello di paese che locale**, che possa stimolare la domanda».

Attualmente i prezzi delle case sono ancora in discesa, in sei anni il calo è stato vicino al 15%, le **compravendite sono in lieve aumento, ma gli affitti sono in stallo**. La casa non è più un bene rifugio e chi ha una seconda casa da poter concedere in affitto preferisce cercare di venderla perché il valore fiscale degli immobili, determinato a partire dal suo valore catastale assurdamente moltiplicato, è diventato oneroso e difficilmente sostenibile.

«La tassazione del patrimonio immobiliare – continua Brianza – è da qualche anno oggetto di un ampio dibattito anche a livello europeo e si inserisce nella discussione sugli interventi che sono in grado di rilanciare l'economia dal lato dell'offerta e di introdurre misure contro la disoccupazione e le conseguenze sociali della crisi. La **detassazione e gli incentivi fiscali sulla proprietà immobiliare** sono i rimedi più efficaci per stimolare la crescita e l'occupazione in tutti i settori: tutto sta nella duplice natura del bene abitazione che è, al tempo stesso, bene di consumo e d'investimento».

Anche in provincia di Varese ci troviamo **di fronte ad un numero crescente di immobili sfitti**. «La contrazione dei contratti di locazione stipulati, a fronte del leggero incremento delle compravendite, ha origine dall'affossamento del mercato locatizio, determinato da una politica fiscale, a livello nazionale e locale, sempre più punitiva – spiega Brianza -, nonostante l'introduzione a titolo sperimentale per gli immobili abitativi della cosiddetta cedolare secca, peraltro non applicabile a tutti i locatori e a tutti i rapporti. Se si aggiungono le difficoltà, i tempi e gli oneri per riottenere la disponibilità dell'immobile in caso di morosità, si capisce perché **l'investimento immobiliare finalizzato alla locazione sia praticamente scomparso e che chi ha investito tende a smobilizzare**».

Un rimedio, secondo l'associazione, potrebbe essere, a livello locale, «**eliminare o quanto meno fortemente ridurre la Tasi sugli immobili locati** come abitazione primaria, così come è stata abolita per le prime case in proprietà».

Il problema è evidente anche per i negozi e le attività commerciali, sfitti in misura crescente. «La situazione è, se possibile, anche **peggiore per le locazioni non abitative** – conclude il presidente -. In particolare la durata imposta di dodici anni (e diciotto per alcune attività), senza possibilità di aumenti del canone in corso di rapporto e la sola rivalutazione in base al 75% della variazione Istat prezzi al consumo, impedisce di porre in essere rapporti a canoni più contenuti e durata ridotta per favorire chi inizia un'attività, con possibilità di rinegoziare le condizioni quando l'attività sia ben avviata. Non si comprende poi per quale ragione la **“cedolare secca” si applichi solo agli immobili abitativi e non a quelli commerciali**. La sua applicazione a questo tipo di immobili avrebbe il pregio di aiutare il commercio e l'artigianato e di contribuire a combattere la desertificazione e il degrado di tante aree urbane».

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it