

Francesco Forte* ed Elton Beqiraj (2016) GLI EFFETTI NEGATIVI DELLA TASSAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE SULLA CRESCITA ECONOMICA. UNA VERIFICA EMPIRICA SUI PAESI OCSE 1965-20013¹,**

in A. CELOTTO, F. FORTE e E. BEQIRAJ, G. GAFFURI, L. INFANTINO, G.

MARINI, (2016) A 150 anni dalla istituzione dell'imposta reddituale sui

fabbricati (1865), Roma, Confedilizia Edizioni

*Professore Emerito, Dipartimento di Economics and Law, Università di Roma, La Sapienza ** Professor a contratto, Dipartimento di Economics and Law, Università di Roma, La Sapienza.

I PARTE

Considerazioni Introduttive e piano dello studio

1.1..”Abbattere le tasse sulla casa è un modo, sia pure indiretto, di sostenere l'industria delle costruzioni, uno dei pezzi ancora in ritardo dell'economia italiana. L'abbattimento della Tasi sulla prima casa riguarda l'80% degli italiani”. Lo ha affermato il ministro dell'Economia, Pier Carlo Padoan, in un convegno a Salerno dell'estate 2015. Egli ha affermato che “l'abbattimento della Tasi è relativamente più efficiente perché dà un sostegno alla fiducia ed è un elemento fondamentale per la ripresa dei consumi”.

La specificità italiana, ha spiegato il ministro, è legata alla grande presenza di proprietari di una abitazione principale, circa l'80% delle famiglie italiane, a cui sarà restituita fiducia, ma anche alla necessità di «sostenere l'industria delle costruzioni, uno tra i pezzi dell'economia italiana che risulta ancora in ritardo».

Il Ministro Padoan ha peraltro aggiunto che il governo ha attivato una strategia pluriennale di riduzione della pressione fiscale. Pertanto, prima di agire sulla Tasi, ha già operato due tagli sul costo del lavoro. Esso, dalla finanziaria dell'anno prossimo, punta a concentrarsi su «altri tipi di tagli» a favore della

¹ Elton Beqiraj ha svolto l'indagine econometrica. La responsabilità di eventuali imperfezioni ed errori, per altro, riguarda entrambi gli autori.

competitività delle imprese. «I tagli delle tasse - ha aggiunto - per essere credibili devono essere percepiti come permanenti».

1.2. Le tesi del Ministro dell'economia appare plausibile, anche se si può discutere sulla priorità di questa operazione rispetto ad altre nel settore della tassazione diretta immobiliare, ai fini della crescita. Servirebbe, ai fini della crescita, una riduzione delle alte aliquote marginali delle imposte dirette immobiliari che gravano sulle altre unità immobiliari, in particolare quelle date in affitto, per usi non abitativi e quelle di uso diretto del proprietario classificate come seconde case. Le unità immobiliari possedute da persone fisiche e date in affitto come uffici ed esercizi commerciali, mentre subiscono una pesante tassazione immobiliare, sono gravate anche dall'imposta personale progressiva sul reddito, non potendo fruire della cedolare secca riservata alle sole unità immobiliari date in affitto per uso abitativo.

Comunque, il prelievo di un tributo patrimoniale sui proprietari dell'abitazione principale in cui vivono, in Italia, è- dal punto di vista tecnico- poco conveniente. Le famiglie italiane sono attualmente circa 24 milioni. Quelle che abitano in una abitazione principale di loro proprietà e che lo dichiarano fiscalmente sono il 75% del totale, ossia, nel 2014, circa 18 milioni.

La TASI sull'abitazione principale rende circa 3,8 miliardi vale a dire 211 euro medi per contribuente, sulla base di una dichiarazione fiscale ad hoc, con autotassazione, con aliquote non facili da conoscere perché variano da comune a comune e da un anno all'altro e secondo il reddito figurativo dell'abitazione principale, al numero di figli, al fatto se l'abitazione sia o meno in un immobile vincolato storico-artistico. Il versamento in due rate, con riferimento a delibere comunali sul tributo che spesso, hanno luogo dopo il versamento della prima rata.

Tutto ciò comporta una spesa media di gestione del tributo da parte del contribuente e dell'amministrazione fiscale comunale e nazionale, molto elevata rispetto al gettito.

Questo è solo il 16% provento delle imposte dirette immobiliari, mentre, come si vedrà, le rendite degli immobili adibiti ad abitazione principale fruite direttamente dai proprietari sono il doppio, ossia il 31,5% delle rendite globali degli immobili.

D'altra parte, la Costituzione italiana nell'articolo 47 dichiara che la Repubblica favorisce il risparmio destinato all'accesso della popolazione alla proprietà dell'abitazione.

Ciò per dare alla famiglia una particolare tutela e sicurezza e renderla il più possibile indipendente, in base ai principi sociali dell'economia di mercato con proprietà diffusa, basata sulla persona umana.

Inoltre, la abrogazione di questo tributo ha, comunque, un quadruplice effetto benefico, per la domanda di beni di consumo, per la domanda di beni di investimento, per il mercato immobiliare e per il settore del credito. Innanzitutto, -se è considerata permanente- essa genera una maggiore disponibilità di potere di acquisto delle famiglie, dato che determina un aumento del valore del patrimonio immobiliare posseduto dalle famiglie. Questo aumento di valore, genera un effetto positivo sulla loro domanda di consumi, perché riduce il loro bisogno di risparmio per il futuro. Inoltre, l'investimento nell'abitazione principale diventa più conveniente, perché accanto al servizio del mutuo non vi è più l'imposta da pagare e ciò genera una maggior domanda di immobili e di spese di investimento nell'industria edilizia e nelle industrie di beni e servizi a ciò connesse. D'altro canto, questa maggior domanda genera un recupero, sia pure limitato, nel mercato immobiliare in generale. L'aumento di valore degli immobili e la vivificazione del mercato immobiliare hanno un effetto beneficio sul sistema

bancario, perché ne rivalutano le garanzie patrimoniali dei clienti e generano così una maggior capacità di credito, a parità di parametri patrimoniali. Nella misura in cui in questi entrano valori patrimoniali, questi si accrescono di valore.

Soprattutto, questa rivalutazione delle garanzie patrimoniali è un fattore importante ai fini della ripulitura dei bilanci delle banche dalle loro sofferenze, che oramai sono circa 200 miliardi. Infatti, dovrebbe essere evidente che nella misura in cui i crediti in sofferenza sono garantiti da immobili, sarà più facile per le banche, cederle a una “bad bank” a prezzi non lontani da quelli per cui esse sono state calcolate nel bilancio delle banche medesime.

Dunque, vi è una logica sia di natura tecnica sia di natura etica-costituzionale, sia di natura economica in questa operazione: *soprattutto se essa aprirà la strada ad altre analoghe.*

1.3. Essa, però, si pone in contrasto con le tesi della Commissione Europea, che da vari anni fa raccomandazioni *a favore di un aumento della tassazione immobiliare, non già di una sua riduzione*, sulla base di studi sulle strutture fiscali favorevoli alla crescita. In generale, la Commissione sostiene che spostando il prelievo dai fattori produttivi, capitale e lavoro, alle imposte sugli immobili e sui consumi, si favorisce la crescita².

La Commissione europea, sulla scia dell'OCSE, utilizza studi econometrici di Christopher Heady e altri del 2009 e di Jens Arnold e altri del 2011, precedenti analoghe ricerche spesso compiute per l'OCSE³, per sostenere che la sostituzione

² L'esposizione delle tesi e delle raccomandazioni della Commissione Europea si trova nel Capitolo IV del volume del DIPARTIMENTO DELLE FINANZE, AGENZIA DELLE ENTRATE,(2015) Gli immobili in Italia, Roma, MEF, pp. 127-128 insieme a riferimenti bibliografici agli studi che sembrerebbero avvalorarle.

³ JENS ARNOLD (2008), Do Tax Structures Affect Aggregate Economic Growth? OECD Economic Department, Working Paper 643; ÅSA JOHANSSON, CHRISTOPHER HEADY, JENS ARNOLD, BERT BRYS, LAURA VARTIA (2008), Tax and Economic Growth, OECD Economic Paper n. 620CHRISTOPHER HEADY, ÅSA JOHANSSON, JENS ARNOLD, BERT BRYS, LAURA VARTIA (2009), Tax Policy for Economic Recovery and

di imposte patrimoniali dirette sulla proprietà immobiliare alle imposte sul reddito personale, a quelle sul lavoro e a quelle sulle società, fa bene alla crescita del PIL.

Per conseguenza, occorrerebbe dare priorità alla riduzione delle imposte sul lavoro, sulle società sui redditi, quando si tratta di rilanciare l'economia mediante misure fiscali senza (immediata) copertura.

Quando è necessario aumentare le imposte per ridurre il deficit di bilancio sarebbe preferibile un aumento delle imposte patrimoniali immobiliari rispetto alle altre imposte e ai contributi sociali.

L'Italia, dal 2012 al 2014, per la riduzione del suo deficit, ha ricevuto dalla Commissione europea la raccomandazione di aumentare, prioritariamente, le imposte sugli immobili⁴.

La tesi della Commissione europea che ora il Ministro Padoan smentisce (con buone ragioni), contrasta con ciò che è sostenuto nel Rapporto annuale sugli immobili in Italia per il 2015, edito nella prima parte dell'anno dal suo ministero.

1.4. La base "scientifica" con cui il Rapporto ministeriale citato sostiene la bontà della tassazione degli immobili adottata in Italia, con l'IMU e la Tasi, è esposta in sintesi in un apposito riquadro intitolato "Prelievo immobiliare e crescita economica", nel modo seguente ⁵

Growth, University of Kent School of Economics Discussion Papers n.0925; JENS ARNOLD, BERT BRYS, CRISTOPHER HEADY, ÅSA JOHANSSON, C, SCHVELLNUS, LAURA VARTIA(2011), Tax Policy for Economic Recovery and Growth, The Economic Journal, 121, pp.59-80; Cristopher Heady (2011) Tax policy to aid recovery and growth, CPR Portal ,14 March 2011

⁴ Cfr. DIPARTIMENTO DELLE FINANZE, AGENZIA DELLE ENTRATE, (2015), Rapporto sugli immobili in Italia, Roma, MEF 2015

⁵ Rapporto citato Cap. IV pag. 125

....”Sul piano dell’analisi econometrica, Heady et al. (2009)⁶ hanno evidenziato l’impatto delle varie tipologie di imposte sulla crescita economica, in termini di PIL pro-capite, produttività totale dei fattori e investimenti. I risultati hanno evidenziato che le imposte più distorsive sono le imposte sulle società, seguite dalle imposte sulle persone fisiche, sul consumo, e infine sulla proprietà; in particolare, le imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare. Questi risultati sono coerenti con i risultati empirici di Kneller et al. (1999)”⁷.

.....”La tassazione meno distorsiva e meno recessiva risulta, invece, quella relativa alle imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare. Il rendimento del capitale investito nelle proprietà immobiliari, in particolare il rendimento figurativo dell’abitazione di residenza, gode, nei principali Paesi OCSE, di un trattamento privilegiato rispetto al rendimento del capitale nelle altre forme di investimento, anche in considerazione delle basse aliquote d’imposta, dell’esenzione della tassazione sui capital gains, dei regimi di deducibilità o detraibilità delle spese per mutui...”..

1.5. Nel suo commento a quanto esposto nel Riquadro su “Prelievo immobiliare e crescita economica”, il Rapporto citato argomenta ⁸ che da un punto di vista teorico, la difficoltà principale nel disegnare un sistema di tassazione immobiliare non distorsivo è nella duplice natura del bene «abitazione» che è, al tempo stesso, bene di consumo e d’investimento.

⁶ Si tratta di quello citato a nota 2.

⁷ Si tratta di RICHARD KNELLER, MICHAEL F. BLEANEY e NORMANN GEMMEL, (2009), Fiscal policy and growth: evidence from OECD countries, *Journal of Public Economics*, 74, 171–190. Questi autori però sostengono che le imposte sulla proprietà non sono distorsive quando sono accompagnate da spese pubbliche che beneficiano tali proprietà, quali quelle per l’edilizia residenziale.

⁸ DIPARTIMENTO DELLE FINANZE, AGENZIA DELLE ENTRATE (2015), Rapporto citato pag. 126-127

Sembra di capire che abolendo la TASI sull'abitazione principale goduta dal proprietario il Ministro dell'economia abbia ammesso che la tassazione immobiliare patrimoniale non è vantaggiosa, in una politica fiscale orientata alla crescita economica.

E' questo il tema a cui è dedicato questo studio, da un punto di vista generale.

La seconda parte sarà dedicata a mostrare la fallacia della tesi secondo cui la tassazione patrimoniale degli immobili riguarda essenzialmente beni di consumo durevole e la debolezza della tesi per cui la sostituzione di una imposta all'altra fa bene o male alla crescita, indipendentemente dal livello della pressione fiscale derivante dalle aliquote marginali della somma di tributi.

La terza parte è dedicata ai primi risultati di uno studio econometrico, ancora in corso, che smentisce la tesi per cui le imposte sulla proprietà immobiliare sono le meno dannose alla crescita.

II PARTE

LA NATURA DI TASSAZIONE DI BENI CAPITALI E NON DI BENI DI CONSUMO DUREVOLE DELLE IMPOSTE SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE. LA LORO PRESSIONE E LA CRESCITA

2.1. Nella teoria neoclassica della crescita, le imposte sul capitale tendono a ridurre la crescita più di ogni altra perché danneggiano il processo di accumulazione del risparmio, di cui si alimenta la crescita, tramutandosi in investimenti. In questa teoria non si fa distinzione fra tassazione del patrimonio immobiliare e tassazione patrimonio immobiliare, in quanto entrambi servono per l' aumento del prodotto nazionale, cioè la crescita del PIL ed in quanto entrambi queste tassazioni incidono negativamente sulla formazione del risparmio, che si traduce in capitale poiché riducono la sua convenienza e anche

la capacità di effettuarlo, dato che la domanda di consumi è più rigida di quella di risparmi, poiché l'utilità del consumo futuro, e quindi del risparmio che lo genera è minore dell'utilità del consumo presente⁹.

La tesi, pur sostenuta dal premio Nobel dell'economia Mirlees, che le abitazioni sono un bene di consumo durevole, da sottoporre alla tassazione generale del consumo, con l'IVA,¹⁰ viene utilizzata erroneamente dagli esperti dell'CSE e dalla Commissione Europea e dall'Agenzia delle entrate nel Rapporto del 2015 citato, per sostenere che la loro tassazione con il tributo patrimoniale non danneggia la crescita, in quanto non si tratterebbe di investimenti produttivi. Ma questa tesi contrasta con la contabilità nazionale, in quanto il reddito degli immobili è sempre compreso nel prodotto nazionale. Ciò sia quando esso prende la forma di affitto e sia quando prende la forma di “affitto figurativo” per gli immobili goduti direttamente dai proprietari o dati da loro in uso gratuito ad altri. L'immobile non è, dunque, equiparabile a un elettrodomestico come il lavastoviglie o a una autovettura per uso personale. Gli immobili generano un reddito annuo, quasi permanente.

Da ciò consegue che la tassazione degli immobili si ripercuote sul processo di accumulazione del capitale, analogamente a quella della tassazione degli altri risparmi e investimenti.

⁹ Cfr. ROBERT J. BARRO , XAVIER . SALA I MARTIN, (1992), Public Finances in Models of Economic Growth, The Review of Economic Studies, vol. 59, (4), October pp. 645-661

¹⁰ Cfr, JAMES MIRRLEES, STUART ADAM, TIMOTHY BESLEY, RICHARD BLUNDELL, STEPHEN BOND, ROBERT CHOTE, MALCOM GAMMIE PAUL JOHNSON, GARETH MYLES JAMES POTERBA, (2011), Tax by design, Institute For Fiscal Studies, Oxford. Una sintesi in JAMES MIRRLEES, STUART ADAM, TIMOTHY BESLEY, RICHARD BLUNDELL, STEPHEN BOND, ROBERT CHOTE, MALCOM GAMMIE PAUL JOHNSON, GARETH MYLES JAMES POTERBA, ,(2011), The Mirrlees Review: Conclusions and Recommendations for Reform FISCAL STUDIES, vol. 32, no. 3, pp. 331–359

2.2. Quando si giustifica la tassazione patrimoniale immobiliare con l'argomento che non riguarda beni capitali, per i quali è noto, dalla teoria della crescita, che la loro tassazione è particolarmente dannosa alla crescita del PIL, ma di beni di consumo durevoli, bisognerebbe considerare che la pesante tassazione degli immobili riguarda, in larghissima misura, immobili per usi diversi da quelli d'abitazione personale primaria e che le seconde case alimentano importanti flussi turistici, anche quando sono godute direttamente dai proprietari, perché la loro presenza in loco genera economie esterne di scala e di atmosfera di cui si avvalgono anche i turisti che usano seconde case in affitto ed esercizi alberghieri

Comunque, gran parte del reddito degli immobili e quindi della base imponibile dell'IMU, riguarda unità immobiliari che sono, per loro natura, fattori produttivi, in quanto si tratta di uffici, di laboratori, di negozi, di autorimesse, di altri esercizi commerciali e terziari, di stabilimenti industriali, di magazzini.

La stessa Agenzia delle Entrate, nel suo Rapporto, documenta che più di metà delle rendite catastali deriva da unità immobiliari non residenziali, come dimostra la Tavola 1¹¹, tratta da tale Rapporto, qui sotto riprodotta.

Tavola 1

Le unità immobiliari italiane secondo la destinazione d'uso e le loro rendite

¹¹ Cfr. DIPARTIMENTO DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE, (2015), Capitolo I, Appendice Statistica, Tavola 1.1. p. 15

Dati sintetici del catasto al 31/12/2012					
	Numero	Quota %	Rendita	Consistenza	
Abitazioni (Gruppo A escluso cat. A10)	34.426.567	54,8%	16.421.938.067	186.515.119	vani
Pertinenze (Cat. C2-C6-C7)	23.348.956	37,1%	2.227.902.502	828.366.135	m ²
Negozi e Botteghe (Cat. C1)	1.969.668	3,1%	3.328.086.640	142.023.356	m ²
Uffici e Studi Privati (Cat. A10)	658.606	1,0%	1.505.350.324	3.676.953	vani
Uso Produttivo (Gruppo D)	1.452.692	2,3%	10.450.391.804	0	
Altro Uso (Gruppi B ed E- Cat. C3-C4-C5)	1.020.617	1,6%	2.314.950.239	1.203.665.687	
Totale complessivo	62.877.106	100,0%	36.248.619.576	2.364.247.250	

Dati sull'utilizzo degli immobili (anno 2012)				
	Numero	Quota %	Rendita	Quota %
Abitazioni principali (1-6-11-12)	19.812.839	31,5%	10.558.152.855	29,1%
Pertinenze di abitazioni principali (5)	13.077.106	20,8%	1.180.494.715	3,3%
Immobili a disposizione (2)	6.465.945	10,3%	2.312.112.226	6,4%
Immobili locati (3-4-8-14-16)	6.148.186	9,8%	5.630.456.306	15,5%
Uso gratuito (10)	1.347.537	2,1%	536.890.946	1,5%
Altri utilizzi (9-13-15-17-18)	7.512.511	11,9%	3.121.319.955	8,6%
Utilizzo non ricostruito	5.158.243	8,2%	9.819.394.988	27,1%
Unità non riscontrate in dichiarazione	3.354.739	5,3%	3.089.797.585	8,5%
Totale complessivo	62.877.106	100,0%	36.248.619.576	100,0%

La rendita delle abitazioni è di 16,4 miliardi di euro sui 36,3 complessivi ossia soltanto il 45,3. Le rendite delle unità immobiliari per usi non residenziali sono, invece, 17,6 miliardi ossia il 48,6% del totale. Esse riguardano, 1) i negozi e le botteghe per 3,3 miliardi pari al 9,1% del totale di tutte le rendite immobiliari, 2) gli uffici per 1,5 miliardi pari al 4,1 del totale, 3) gli immobili per “uso produttivo” ossia per usi produttivi diversi da quelli di uffici e negozi e botteghe, per 10,5 miliardi pari al 29,0% delle rendite immobiliari complessive e 4) gli immobili per altri usi non abitativi per 2,3 miliardi pari a 6,3% di tutte le rendite immobiliari.

Anche le rendite delle pertinenze delle unità non abitative che sono, presumibilmente, poco meno di un 1 miliardo pari al 2,8% delle rendite totali, ad usi non abitativi, sicché si può affermare che il 51,4 del totale delle rendite riguarda usi non abitativi.

Ma anche le pertinenze delle unità abitative sono, in gran parte, destinate ad usi non residenziali, trattandosi soprattutto di garage, di box auto, di posti auto. Supponendo che si tratti della metà delle rendite delle pertinenze non abitative

che sono 1,2 miliardi circa si tratta di altri 600 milioni, pari allo 1,6 delle rendite complessive abitative.

Dunque il totale delle rendite per usi abitativi ammonta al 53% delle rendite complessive. Ma, come si è notato, una percentuale non trascurabile delle rendite degli alloggi per usi abitativi riguarda unità immobiliari date in affitto per usi secondari: abitazioni secondarie di studenti, lavoratori autonomi e dipendenti e dirigenti di imprese fuori sede e usi turistici. .

Secondo i dati catastali di cui alla Tavola 1, gli immobili locati danno il 10,3% delle rendite catastali e gli immobili a disposizione sono un altro 9,8%.

Supponendo che un quarto delle abitazioni affittate e di quelle a disposizione sia usata per usi turistici e di alloggio secondario per persone fuori sede, si tratta di un 5,% delle abitazioni. Sicché le rendite di queste unità sono circa il 5,3 % e il totale delle rendite delle unità immobiliari non classificabili come beni di consumo durevole sono il 58,3%.

Un altro 25, 4% delle rendite riguarda immobili con altre destinazioni (11,9 %), con utilizzo non ricostruito (8,2) o non risultanti dalle dichiarazioni (5,3).

Supponendo che solo metà di essi sia per usi non abitativi (servizi pubblici, servizi di non profit, usi religiosi, immobili per usi turistici e di persone fuori sede, vari) si tratta di un altro 12,7% sicché le rendite degli immobili che non sono “beni durevoli di consumo” salgono al 71,10 e quelli che sono beni durevoli di consumo sarebbero solo il 28,9%

Se, poi, si considera non il punto di vista dello scopo dell’investimento, ma da quello soggettivo del risparmio che genera investimento dal punto di vista della contabilità nazionale, si devono inserire fra gli investimenti anche tutti gli immobili residenziali dati in affitto e non solo un quarto.

Bisogna dunque aggiungere un altro 7,3% alla percentuale delle rendite delle unità immobiliari non considerabili come beni di consumo durevole. Ora queste scendono al 21,3% del totale.

2.3. La pressione fiscale dell'IRES, dell'IMU e della TASI nel 2014 era molto diversa, per le varie tipologie di immobili, ma il carico complessivo era ormai molto elevato. E a ciò si aggiungeva (e si aggiunge) una elevata tassazione indiretta.

Per rendersi conto della effettiva pressione della tassazione immobiliare diretta e indiretta, esistente in Italia, cominciano a considerare i dati del gettito, di cui alla Tavola 2 e 3.¹² Cominciamo dalla 2.

TAVOLA 2. IMPOSTE DIRETTE SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE 2014. LORO CONTRIBUTO ALLA PRESSIONE FISCALE SUGLI IMMOBILI

Imposte sul reddito degli immobili	miliardi di euro	% sul totale
Irpef	6,53	15,60
Ires	0,69	1,64
Cedolare secca sostitutiva dell'Irpef e dell'Ires	1,16	2,77
<i>Totale imposte sul reddito degli immobili</i>	<i>8,38</i>	<i>20,01</i>
Imposte dirette sul patrimonio degli immobili		
Imu	19,30	46,12
Tasi	4,60	10,97
<i>Totale Imposte dirette sul patrimonio immobiliare</i>	<i>23,90</i>	<i>57,09</i>
<i>Totale Imposte dirette sugli immobili</i>	<i>32,28</i>	<i>77,10</i>
<i>Pressione sul Pil delle imposte dirette sugli immobili</i>	<i>2,03%</i>	

¹² DIPARTIMENTO ECONOMIA E FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE, (2015), Cap. VI, Tavola 5.1. Imposte di natura patrimoniale e servizi, p.153

Poiché la tassazione con Irpef e cedolare secca del reddito degli immobili riguarda solo quelli dati in affitto, e poiché quelli che possono usufruire di cedolare secca sono solo quelli per uso abitativo, appare evidente che gli immobili diversi dalle abitazioni, dati in affitto, subiscono una particolare discriminazione fiscale.

Poiché la TASI viene abolita solo per le abitazioni principali, le abitazioni secondarie e gli immobili con altre destinazioni di uso, risultano gravati da entrambi i tributi.

Consideriamo, ora, nella Tavola 3, le imposte indirette sulle operazioni sugli immobili.

TAVOLA 3. IMPOSTE INDIRETTE SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE. 1914 LORO CONTRIBUTO ALLA PRESSIONE FISCALE SULI IMMPOBILIARE

	Miliardi di euro	%
Imposte di registro e bollo sui trasferimenti	2,64	6,31
mposte ipotecaria e catastale sui trasferimenti	1,42	3,39
Imposta sul Valore aggiunto sui trasferimenti	4,26	10,18
Imposte di successione	0,62	1,48
Imposte di registro e di bollo sui contratti di locazione	0,93	2,22
<i>Totale imposte indirette sugli immobili</i>	9,57	23,58
<i>Pressione sul Pil delle Imposte indirette sugli immobili</i>	0,59	
<i>Totale imposte patrimoniali dirette e indirette immobiliari</i>	41,85	100,00
<i>Pressione sul Pil delle imposte immobiliari totali</i>	2,62	

Poiché le imposte indirette sui trasferimenti colpiscono con le imposte di registro e quelle affini, non con l’IVA, tutte le operazioni in cui entrano persone fisiche o sul lato dell’acquisto o sul lato della cessione o su entrambi, gli immobili seconde case e quelli in affitto risultano particolarmente gravati dalla

tassazione indiretta immobiliare, che ha oramai una aliquota unificata del 9%, con riduzione solo per le abitazioni principali.

La loro percentuale complessiva è un po' meno del 10% del gettito totale, mentre l'IVA sui trasferimenti, che riguarda il patrimonio immobiliare delle imprese e che si riferisce solo agli scambi fra imprese e non anche a quelli delle imprese con i privati, ha un gettito un po' maggiore del 10%, perché gli scambi fra imprese sono un volume maggiore di quelli fra privati e imprese: una chiara dimostrazione del fatto che le aliquote eccessive generano una base imponibile e un gettito minore di quello che si otterrebbe con aliquote meno aspre.

La riduzione delle aliquote accresce gli scambi. L'aumento degli scambi di immobili genera un loro migliore utilizzo e la loro valorizzazione, generando nuova attività anche nel settore delle costruzioni e in quelli connessi dell'arredamento e dei servizi, in relazione al fatto che ai cambi di proprietà generalmente si accompagnano manutenzioni straordinarie e modifiche negli immobili e nei loro arredi.

2.4. Gli immobili, a qualsiasi uso destinati, in quanto beni a lunghissima durata, legati stabilmente al terreno e costituiscono la garanzia patrimoniale più certa, non suscettibile di perdita di valore per inflazione o per cattiva gestione di impresa o d'ente pubblico, come i titoli mobiliari.

Le imposte che riducono il valore degli immobili riducono le garanzie per il credito e i parametri patrimoniali degli istituti di credito, costituiti da immobili, facendo contrarre il credito. Aggiungendo a ciò le sofferenze bancarie dovute alla crisi edilizia, gli effetti negativi sul PIL della pesante tassazione immobiliare intervenuta dal 2010 in poi sono molto gravosi, perché assieme alla deflazione della domanda di consumi, dovuta alla riduzione del valore dei patrimoni e a quella degli investimenti nell'edilizia e a monte e a valle, si somma la stretta del credito.

Probabilmente non ci si rende conto che questa nuova pesante tassazione immobiliare, è in gran parte responsabile delle difficoltà in cui si trova attualmente il sistema bancario italiana, che ha circa 200 miliardi di sofferenze, che fa fatica a smaltire, tramite una bad bank, in quanto le garanzie, costituite in gran parte da immobili, sono attualmente difficilmente realizzabili.

PARTE TERZA

L' ANALISI ECONOMETRICA DIMOSTRA CHE LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI RIDUCONO LA CRESCITA.

3.1..Secondo le tesi correnti in sede OCSE e in sede europea, sul così detto tax shifting, cioè sulla sostituzione di imposte favorevoli alla crescita o poco distorsive rispetto alla crescita ad altre più dannose, le imposte immobiliari sarebbero in testa alla graduatoria di quelle “buone” o poco distorsive rispetto alla crescita. I contributi sociali, le imposte sui profitti delle società e quelle sul reddito sarebbero le più “cattive” e le più dannose alla crescita.

Le imposte sui consumi sarebbero “buone”, ma verrebbero dopo quelle sugli immobili, nella graduatoria di quelle che non danneggiano la crescita o la danneggiano solo poco e nel breve termine.

Ne consegue che l'aumento delle imposte immobiliari dovrebbe avere la priorità, quando si tratta di migliorare il bilancio riducendo il deficit, con politiche di consolidamento fiscale e che le imposte immobiliari dovrebbero essere le ultime ad essere abbassate, quando, invece, si tratta di adottare misure di stimolo fiscale alla crescita.

La tesi che ci possano essere imposte “buone” che conviene adoperare, quando occorre ridurre il deficit di bilancio con politiche di consolidamento fiscale appare, in ogni caso, inficiata da un salto logico¹³

Bisognerebbe prima dimostrare che è buona cosa adottare misure di consolidamento fiscale mediante l’aumento di imposte anziché mediante la riduzione di spese. Solo dopo di che si è dimostrato che, in date misura e circostanze, la leva tributaria è consigliabile, si potranno scegliere gli strumenti più indicati.

La tesi-accolta dalla Commissione europea e, sia pure con riserve, dal Fondo Monetario Internazionale secondo cui la tassazione diretta immobiliare è migliore delle altre forme di tassazione, è –per altro- molto controversa nella letteratura scientifica, non solo a livello teorico, ma anche dal punto di vista della ricerca empirica¹⁴.

¹³ Un salto logico simile riguarda la tesi per cui la sedia elettrica o una iniezione di veleno sono “buoni” per eseguire la pena di capitale, mentre l’impiccagione, la ghigliottina o la fucilazione sono “cattivi”. Sono tutti strumenti cattivi in sé perché la sofferenza maggiore deriva per il condannato, dal dover perdere la sua vita. Il fatto che ogni mezzo che si adotta generi questo effetto cattivo prova che non è –in sé- “buona cosa” somministrare la pena capitale.

¹⁴ Cfr. LAWRENCE SUMMERS, (1981), Capital Taxation and Accumulation in a Life Cycle Growth Model, *American Economic Review*, vol. 71 n. 4, September, p. 533 ss. dimostra che lo spostamento dalla tassazione patrimoniale a quella sul consumo aumenterebbe del 18% il reddito e del 15% il consumo nel nuovo stato stazionario, pari a sei anni di reddito del ciclo vitale nella nuova situazione. Kneller e altri (2009) già cit. a nota 6 trova che la tassazione delle proprietà è dannosa alla crescita salvo quando è destinata a servizi pubblici locali produttivi. KONSTANTINOS ANGELOPOULOS, GEORGE ECONOMIDES, PANTELIS KAMMAS, (2006), “Tax-spending policies and economic growth: Theoretical predictions and evidence from the OECD”, *European Journal of Political Economy*, Vol. 23, pp. 1615-1660. trovano risultati contrari a quelli di Arnold altri (2009) e di C:Heady (2011) citati a nota 2 per le imposte sulla proprietà, ma comunque non significativi; JAN XING, (2011), “Does tax structure affect economic growth? Empirical evidence from OECD countries”, *Oxford University for Business Taxation Working Paper*, 11/20. JAN XING, (2012), “Tax structure and growth: How robust is the empirical evidence?”, *Economic Letters*, Vol. 117, pp. 379-382 trova che mentre lo spostamento verso imposte sulle proprietà finanziarie è favorevole o meno sfavorevole alla crescita della tassazione del reddito, delle imprese o del lavoro, la tassazione immobiliare danneggia la crescita, esattamente il contrario cioè di quel che è stato rilevato da Arnold e altri e da Heady

3.2 . Per condurre la nostra ricerca abbiamo considerato i 34 paesi dell'OCSE di cui alla Tavola 4A.

TAVOLA 4 A PAESI OCSE CONSIDERATI 1965-2013

1.Australia	8.Estonia *	15.Irlanda	22.Olanda	29.Svezia
2.Austria	9.Finlandia	16.Israele *	23.Nuova Zelanda	30.Svizzera
3.Belgio	10.Francia	17.Italia	24.Polonia	31.Turchia
4.Canada	11.Germania °	18.Giappone	25.Portogallo	32.Regno Unito
5.Cile *	12.Grecia	19.Corea **	26.Slovacchia *	33.USA
6.Rep. Ceca*	13.Ungheria *	20.Lussemburgo	27.Slovenia *	34 Norvegia
7.Danimarca	14,Islanda	21.Messico	28.Spagna	

- Da un anno compreso fra il 1990 e il 1995 ** Dal 1970
- Dal 1991 Germania Unificata

Per ciascuno, abbiamo considerato le entrate fiscali sul PIL dal 1965 al 2013, nel totale complessivo e nelle classi e sottoclassi di cui alla Tavola 4B .

Abbiamo anche considerato, mediante una variabile dummy, la peculiarità dei paesi anglosassoni, facenti parte dell'OCSE, i quali, sulla base della tradizione inglese, che si è trapiantata negli USA, configurano la tassazione immobiliare come tassazione per i servizi resi dal comune ai residenti che possiedono in esso unità immobiliari fabbricate per abitazione e altre attività, destinando in modo specifico il tributo a tali servizi, sulla base del principio del beneficio. Il tributo, in genere, è elevato, ma i contribuenti controllano che corrisponda alla spesa per i servizi a cui esso è destinato e i loro costi e la loro qualità. Ovviamente il tributo, benché classificato come imposta sulle proprietà, è dovuto da chi utilizza gli immobili e quindi, spesso, non dai proprietari ma dagli affittuari. I paesi da noi classificati come “anglosassoni” che adottano il tributo in questione sono, oltre al Regno Unito e agli USA, l’Australia, l’Irlanda, la Nuova Zelanda e Israele.

TAVOLA 4B. CLASSI DI ENTRATE FISCALI CONSIDERATE DALLE
STATISTICHE DELL'OCSE PER I PAESI MEMBRI 1965-2013

ENTRATE TRIBUTARIE COMPLESSIVE:

1. Imposte personali sul reddito, sui profitti, sui guadagni di capitale

- 1.1. Imposte personali sul reddito e sui guadagni di capitale
- 1.2. Imposte sui profitti delle società

2. Imposte sulle proprietà

- 2.1. Imposte sulla proprietà immobiliare
- 2.2. Imposte ricorrenti (dirette) sulla proprietà immobiliare
- 2.2. Imposte sui trasferimenti di capitale

3. Contributi della sicurezza sociale

4. Imposte sui consumi e altre imposte indirette

Ai fini della nostra indagine abbiamo effettuato varie regressioni, considerando sempre, come variabile dipendente, il tasso di crescita del PIL e come variabili indipendenti, le entrate fiscali complessive e diversi gruppi di tributi, impiegando, in ciascuna regressione, i 7 diversi modelli estimatori di cui alla Tavola 5

TAVOLA 5. ESTIMATORI UTILIZZATI

1. POLS = Stimatore "pooled" OLS
2. POLSR = Stimatore OLS robusto alla eteroschedasticità (varianza degli errori statistici non costante)
3. FE = Panel ad effetti fissi
4. RE = effetti panel "random"
5. HT = Stimatore panel Hausman e Taylor che permette di tenere conto

della endogeneità costituita dalla causalità inversa del tasso di crescita del Pil sulle variabili indipendenti fiscali considerate

3.3. Cominciamo ora con considerare la regressione fra il tasso di crescita del PIL e la pressione fiscale sul PIL delle imposte dirette sugli immobili e il PIL e quella delle imposte indirette sugli immobili (per l'Italia attualmente quelle della Tavola 4) e la pressione fiscale globale. Con una variabile dummy, teniamo conto della diversa pressione dei paesi anglosassoni. I risultati sono esposti nella Tavola 6A

TAVOLA 6A . TASSO DI CRESCITA DEL PIL E PRESSIONE FISCALE DELLE IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE SULLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

	POLS	POLSR	FE	RE	HT
Imposte dirette sulla proprietà immobiliare	0.329*** (0.12)	-0.329*** (0.10)	-1.421*** (0.46)	- 0.660*** (0.22)	-0.870*** (0.25)
Imposte Indirette sulla proprietà immobiliare	- 0.111 (0.42)	-0.111 (0.25)	0.001 (0.33)	--0.060 (0.30)	0.007 (0.42)
Pressione fiscal globale	-0.049*** (0.01)	-0.049*** (0.01)	-0.103** (0.03)	-0.073*** (0.02)	- 0.113*** (0.03)
Anglo	0.909*** (0.29)	0.909*** (0.28)		1.342** (0.53)	1.456* (0.79)
Costante	4.515*** (0.34)	4.515*** (0.38)	7.342*** (0.99)	5.559*** (0.60)	7.026*** (0.83)
N. Osservazioni	1198	1198	1198	1198	1198
R2	0.036	0.036	0.016	0.035	
Adj. R2	0.033				
R. MSE	2.87	2.87			
F	11.28	1178	10.52		
Note(-)	* p<0.1, ** p<0.05, ***p<0.01				

E' agevole notare che le imposte dirette patrimoniali sugli immobili sono negativamente correlate con il tasso di crescita del PIL e che tale correlazione negativa risulta robusta. I coefficienti di regressione che danno la relazione fra la variazione percentuale negativa della variabile dipendente (il PIL) e la

corrispondente variazione unitaria della variabile indipendente positiva in esame (la pressione fiscale della tassazione patrimoniale immobiliare) danno una riduzione del tasso di crescita che oscilla fra 0,34 e 1,42 del PIL a seconda degli estimatori utilizzati. Con quelli più raffinati la relazione oscilla fra lo 0,7 e lo 0,9 del Pil .

Rimane così smentita la tesi che l'aumento della tassazione patrimoniale immobiliare sia favorevole alla crescita. Essa la danneggia, con un elevatissimo grado di probabilità e con coefficienti importanti o molto importanti.

E' sempre significativa in modo molto robusto la relazione negativa fra pressione fiscale globale e tasso di crescita del PIL. I coefficienti delle regressioni degli estimatori che riguardano la relazione fra pressione fiscale complessiva e tasso di crescita del PIL sono più bassi che quelli delle regressioni degli estimatori che riguardano la relazione negativa fra imposte i patrimoniali immobiliari dirette e PIL, perché le due serie sono integrate e l'analisi econometrica isola l'effetto della pressione fiscale immobiliare da quella complessiva, sicché nella regressione che riguarda questa rimane solo la parte residuale dopo tolta quella immobiliare.

Invece non è mai significativa la regressione riguardante la tassazione patrimoniale indiretta immobiliare, che è positiva o negativa a seconda degli estimatori, forse anche perché una parte degli stati non la adotta e i-n quelli ove viene applicata –ha modalità fra loro molto differenti.

La costante è molto significativa ed ha valori fra 4.515 e 7.342.

3.4. Consideriamo ora (Tavola 6B) la regressione fra tasso di crescita del PIL e la pressione fiscale sul PIL dell'insieme delle imposte sul reddito personale, sui profitti delle società e sui guadagni di capitale e le imposte patrimoniali dirette e

indirette sugli immobili e , come in precedenza, la pressione fiscale globale tenendo conto della variabile dummy riguardante i paesi anglosassoni .

TAVOLA 6B: TASSO DI CRESCITA DEL PIL E PRESSIONE FISCALE DELLE IMPOSTE SULLA PROPRIETA' IMMOBILIARE E DELLE IMPOSTE SUL REDDITO PERSONALE, SUI PROFITTI E SUI GUADAGNI DI CAPITALE E

	POLS	POLSR	FE	RE	HT
Imposte Dirette sulla Proprietà Immobiliare	- 0.326*** (0.12)	-0.326*** (0.11)	-1.328*** (0.46)	-0.662*** (0.22)	-0.820*** (0.25)
Imposte Indirette sulla Proprietà Immobiliare	-0.113 (0.42)	0.113 (0.25)	0.034 (0.36)	0.049 (0.31)	0.056 (0.43)
Imposte Dirette sul Reddito	-0.005 (0.02)	-0.005 (0.02)	0.082 (0.10)	0.026 0.05	0.109** 0.06
Pressione Fiscale Globale	0.047***(0.01)	-0.047*** (0.01)	-0.138** (0.06)	-0.084*** (0.03)	-0.164*** (0.04)
Anglo	0.920*** (0.29)	0.920*** (0.29)		1.263** (0.53)	1.005 (0.81)
Costante	4.500*** (0.34)	4.500*** (0.38)	7.480*** (1.07)	5.629*** (0.66)	7.489*** (0.82)
N. Osservazioni	1198	1198	1198	1198	1198
R2	0.037	0.037	0.018	0.035	
Adj. R2	0.032				
R. MSE	2.87	2.87			
F	9.03	9.41	8.05		

Note (-): * p<0.1, ** p<0.05, ***p<0.01

(+)

E' anche qui significativa e molto robusta le relazione negativa risultante dalla regressione fra pressione delle imposte dirette patrimoniali sugli immobili e PIL. I coefficienti delle regressioni robusti sono simili a quelli della Tavola 6A .

Anche la regressione fra pressione fiscale complessiva e PIL da risultato negativi molto significativi con tutti gli estimatori. Essi sono simili a quello della Tavola 6A La regressione riguardante le imposte dirette sui redditi non dà risultati significativi, ancorché negativi, per gli estimatori POLS. Dà risultati positivi, ma non significativi con

gli estimatori FE e RE , dà risultati positivi anziché negativi notevolmente significativi con coefficiente di 0,1 con gli estimatori HT che tengono conto della causalità inversa della variazione PIL sugli imponibili e le aliquote dei tributi considerati.

Le imposte indirette sulle operazioni immobiliari hanno effetti negativi o positivi non significativi come nella Tavola 6A.

Gli effetti sulla costante della la tassazione patrimoniale immobiliare per i paesi anglosassoni sono positivi e robusti con coefficienti simili a quelli della tavola 6A salvo per gli estimatori UT che tengono conto della causalità inversa, che sono positivi e simili a quelli della Tavola 6A ma non significativi.

La costante è molto significativa, come nella Tavola precedente ed ha valori simili a quelli in essa osservati.

3.5. Ora, (Tavola 6 C), ripetiamo l'indagine disaggregando le imposte sul reddito delle persone fisiche dalle altre per considerare il loro effetti sul tasso di crescita del Pil in confronto a quello delle imposte dirette e di quelle indirette sugli immobili e con la pressione fiscale complessiva. Teniamo conto, come al solito della variabile cross-section riferita ai paesi anglosassoni.

La regressione fra pressione fiscale delle imposte patrimoniali dirette sugli immobili si conferma significativa in modo molto robusto con i coefficienti negativi rispetto al tasso di crescita del PIL simili a quelli delle due precedenti regressioni, per tutti gli estimatori

Quella della tassazione patrimoniale indiretta è anche ora sempre negativa, ma non significativa.

Le regressioni fra pressione fiscale delle imposte personali sul reddito e tasso di crescita del PIL con tutti gli estimatori hanno una relazione sempre negativa ma non significativa.

La pressione fiscale globale ha sempre un relazione negativa molto robusta con il tasso di crescita del PIL , che appare in linea con quelle delle due precedenti regressioni.

La variabile “anglo” relativa ai paesi anglosassoni è sempre positiva e significativa in modo molto robusto con coefficienti fra 1 e 1,5.

TAVOLA 6C. CRESCITA DEL PIL, E PRESSIONE FISCALE DELLE IMPOSTE SULLA PROPRIETA' IMMOBILIARE E DELLE IMPOSTE SUL REDDITO DELLE PERSONE FISICHE

	POLS	POLSR	FE	RE	HT
Imposte Dirette sulla Proprietà Immobiliare	-0.340*** (0.11)	-0.340*** (0.11)	-1.482*** (0.45)	-0.646*** (0.23)	-0.931*** (0.25)
Imposte Indirette sulla Proprietà Immobiliare	-0.099 - (0.42)	-0.099 (0.24)	--0.029 (0.33)	-0.072 - (0.30)	-0.010 (0.42)
Imposte sul Reddito delle Persone Fisiche	- 0.026 (0.03)	0.026 (0.02)	-0.080 (0.10)	- 0.021 (0.04)	- 0.003 (0.06)
Pressione Fiscale Globale	- - 0.035** (0.01)	-0.035** (0.01)	- 0.075* (0.04)	-0.061** (0.02)	-0.103*** (0.03)
Anglo	1.036*** (0.29)	1.036*** (0.29)		1.401*** (0.54)	1.550* (0.82)
Costante	4.258*** (0.39)	4.258*** (0.43)	7.250*** (1.06)	5.325*** (0.62)	6.800*** (0.85)
N. Osservazioni	1124	1124	1124	1124	1124
R2	0.035	0.035	0.011	0.034	
Adj. R2	0.031				
R. MSE	2.81	2.81			
F 8.	21 8.	79 7	.15		

Notes: * p<0.1, ** p<0.05, ***p<0.01

La costante è sempre molto significativa, come nelle due Tavole precedenti ed ha valori in linea con quelli in esse osservati.

3.6. Procedendo nell’analisi degli effetti sul PIL delle single specie di imposte sul reddito, consideriamo ora le imposte sui profitti delle società e sui guadagni di capitale, in confronto con le imposte sulle proprietà immobiliari dirette e con quelle immobiliari indirette e con la pressione fiscale globale. Ciò, tenendo, come al solito, presente la variabile riguardante i paesi anglosassoni (Tav. 6D)

TAVOLA 6D CRESCITA DEL PIL, PRESSIONE FISCALE DELLE IMPOSTE SULLA PROPRIETA' IMMOBILIARE E DELLE IMPOSTE SUI PROFITTI DELLE IMPRESE E SUI GUADAGNI DI CAPITALE.

	POLS	POLSR	FE	RE	HT
Imposte Dirette sulla Proprietà Immobiliare	-0.336*** (0.11)	-0.336*** (0.11)	-1.432*** (0.46)	-0.695*** (0.23)	-0.888*** (0.24)
Imposte Indirette sulla Proprietà Immobiliare	-0.117 (0.42)	-0.117 (0.25)	-0.017 (0.34)	-0.062 (0.30)	-0.012 (0.42)
Imposte sui profitti delle imprese e i guadagni di capitale	-0.001 (0.0)	-0.001** (0.00)	-0.001*** (0.00)	-0.001*** (0.00)	0.001 (0.00)
Pressione Fiscale Globale	-0.05*** (0.01)	-0.05*** (0.01)	-0.094*** (0.03)	-0.072*** (0.02)	-0.102*** (0.03)
Anglo	0.897*** (0.29)	0.897*** (0.28)		1.392** (0.53)	1.513 (0.77)
Costante	4.606*** (0.36)	4.606*** (0.39)	7.132*** (0.81)	5.566*** (0.61)	6.684*** (0.84)
N. Osservazioni	1158	1158	1158	1158	1158
R2	0.038	0.038	0.015	0.037	
Adj. R2	0.034				
R. MSE	2.83	2.83			
F	9.17	11.33	12.55		

Nota: * p<0.1, ** p<0.05, ***p<0.0

La regressione fra la pressione fiscale delle imposte dirette sulla proprietà immobiliare e il tasso di crescita del PIL è sempre negativa e molto significativa con coefficienti in linea con quelli trovati nelle precedenti tre Tavole per le imposte sulla proprietà immobiliare e il tasso di crescita del PIL, per tali imposte e quelle sul reddito delle persone fisiche, sui profitti e sui guadagni di capitale e per le imposte sulla proprietà immobiliare e le imposte sul reddito delle persone fisiche. Anche la relazione fra imposte sui profitti e PIL è negativa e significativa per POLSR, FE, RE, ma con coefficienti molto piccoli di 0,001. Come al solito, non è significativa, ancorché quasi sempre negativa la relazione fra imposte indirette patrimoniali e PIL.

La relazione fra pressione fiscale globale e PIL è negativa e significativa, in linea con i risultati già trovati nelle tre Tavole precedenti.

La variabile anglo è positiva e significativa, con coefficienti fra 0,9 e 1,4 per gli estimatori diversi da HT.

La costante ,come nei casi osservati nelle Tavole precedenti, è molto significativa con coefficienti in linea con quelli osservati in tali Tavole.

3.6. Dobbiamo ora considerare, assieme agli effetti sulla crescita del PIL della pressione fiscale dei tributi sulla proprietà immobiliare, diretti e indiretti, anche quelli della pressione fiscale dei contributi delle assicurazioni sociali. Al solito, consideriamo anche le variabili “pressione fiscale complessiva” ed “anglo” .

TAVOLA 6E.CRESCITA DEL PIL, PRESSIONE FISCALE DELLE IMPOSTE SULLA PROPRIETA' IMMOBILIARE E DEI CONTRIBUTI DELLE ASSICURAZIONI SOCIALI

	POLS	POLSR	FE	RE	HT
Imposte Dirette sulla Proprietà Immobiliare	-0.356*** (0.12)	-0.356*** (0.11)	-1.193*** (0.40)	-0.740*** (0.19)	-1.205*** (0.29)
Imposte Indirette sulla Proprietà Immobiliare	-0.138 (0.42)	-0.138 (0.25)	-0.245 (0.37)	-0.129 (0.32)	- 0.228 (0.42)
Contributi delle assicurazioni sociali	-0.046** (0.02)	- 0.046** (0.02)	-0.581*** (0.131)	-0.141*** (0.05)	-0.451*** (0.08)
Pressione fiscale globale	-0.035*** (0.01)	-0.035*** (0.01)	0.073 (0.05)	0.028 (0.03)	-0.051 (0.04)
Anglo	0.773*** (0.30)	0.773*** (0.29)		0.897 (0.57)	0.151 (1.30)
Costante	4.474*** (0.34)	4.474*** (0.38)	6.239*** (1.17)	5.441*** (0.67)	6.057*** (0.89)
Numero Osservazioni	1198	1198	1198	1198	1198
R2	0.040	0.040	0.02	0.036	
Adj. R2	0.036				
R. MSE	2.87	2.87			
F	9.86	10.48	10.81		

Note: * p<0.1, ** p<0.05, ***p<0.01

Anche in questo sistema di variabili, in cui insieme alla pressione fiscale delle imposte sulla proprietà immobiliare e alla pressione fiscale complessiva ci sono i contributi delle assicurazioni sociali, la tassazione diretta della proprietà immobiliare ha una relazione negativa con il tasso di crescita del PIL che è molto significativa con tutti gli estimatori e i cui coefficienti sono in linea con quelli osservati nelle Tavole precedenti. Anche i contributi delle assicurazioni sociali presentano una relazione significativa negativa molto robusta con il PIL, con tutti gli estimatori considerati. Per altro i coefficienti delle regressioni sono sistematicamente molto più bassi di quelli delle imposte dirette sulla proprietà immobiliare.

. Risulta confermata la relazione negativa non significativa con il tasso di crescita del PIL delle imposte patrimoniali immobiliari indirette.

E' significativa, ma solo con POLS e POLSR la relazione negativa fra pressione fiscale globale e tasso di crescita del PIL. Poiché la variabile "contributi delle assicurazioni sociali" e quella "imposte dirette sulla proprietà immobiliare" hanno, insieme, un effetto negativo molto rilevante nella relazione con il tasso di crescita del PIL, la non significatività della relazione negativa fra contributi delle assicurazioni sociali e crescita del PIL con gli estimatori FE, RE e HT può essere spiegata con il fatto che la pressione fiscale globale è al netto di queste due variabili.

La variabile *anglo* è positiva, ma non è significativa con gli estimatori esigenti.

4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

4.1. La nostra analisi econometrica condotta sui 43 paesi dell'OCSE dal 1965 al 2013, la più vasta sino ad ora sottoposta a verifica, per il tema qui oggetto di discussione, smentisce la tesi che gli effetti delle imposte dirette patrimoniali immobiliari sulla crescita del PIL, siano meno dannosi di quelli delle imposte sul reddito e dei contributi delle assicurazioni sociali. E' invece vero il contrario. Infatti, solo la pressione fiscale

delle imposte dirette sulla proprietà immobiliare in tutti i sistemi di equazioni considerati risulta sempre significativa con tutti gli estimatori e i suoi coefficienti sono sistematicamente maggiori di quelli della pressione fiscale di altre categorie di tributi che risultano significative. In particolare, la pressione dell'insieme delle imposte sul reddito delle persone fisiche, sui profitti delle imprese e sui guadagni di capitale ha una relazione significativa negativa con il PIL solo con l'estimatore HT e il coefficiente della regressione è -0.109 mentre quello della pressione fiscale delle imposte dirette sulla proprietà immobiliare è -0.820. La pressione fiscale delle imposte sul reddito delle persone fisiche ha un relazione negativa non significativa i cui coefficienti oscillano fra 0.080 e 0.003 mentre i coefficienti negativi della pressione delle imposte sulla proprietà immobiliare rispetto al tasso di crescita del PIL nello stesso sistema di equazioni variano fra un minimo un massimo di 0.1328 e un minimo di 0.340. La relazione negativa fra pressione fiscale delle imposte sui profitti delle imprese e sui guadagni di capitale e tasso di crescita del PIL è significativa solo con gli estimatori POLS, FE ed RE mentre, nello stesso sistema di equazioni, quella negativa fra pressione fiscale delle imposte dirette sulla proprietà immobiliare sulla sempre significativa. I coefficienti delle tre regressioni significative per la tassazione delle imprese sono sempre 0.001 mentre quelli riguardanti i tributi diretti sulla proprietà immobiliare sono, rispettivamente, -0.336, -1432 e -0.69. Infine, è vero che nel caso della pressione fiscale dei contributi sociali, la relazione negativa con il tasso di crescita del PIL è significativa con tutti gli estimatori, come quella della tassazione diretta della proprietà immobiliare, ma i coefficienti delle regressioni sistematicamente più elevati di un multiplo per la tassazione immobiliare rispetto a quelli dei contributi sociali, con livelli che vanno da 8 volte per POLS e POLSR, a 2,05 per FE, a 5,2 per RE, a 2.7 per HT.

Pertanto, risulta completamente infondata la tesi per cui, dovendo migliorare i saldi di bilancio, sia conveniente ricorrere ai tributi diretti sulla proprietà immobiliare anziché

ad altri. Risulta altresì infondata la tesi del cosiddetto tax shifting secondo cui la sostituzione delle imposte sul reddito, sui profitti o sul costo del lavoro con imposte dirette sulla proprietà immobiliare favorisce la crescita.

Risulta invece avvalorata la tesi per cui la riduzione delle imposte immobiliari dà un importante impulso alla crescita del PIL.

In tutte le regressioni effettuate, con diversi raggruppamenti di tributi, ma sempre con la presenza di quelli patrimoniali immobiliari, diretti indiretti, la relazione negativa fra imposte dirette patrimoniali immobiliari e tasso di crescita del PIL risulta sempre negativa e robustamente significativa. Quella fra imposte indirette patrimoniali immobiliari e tasso di crescita del PIL risulta sempre negativa, ma mai significativa. Ciò probabilmente si deve al fatto che in molti stati tale tributi non esistono o sono molto modesti o sono sostituiti dalle imposta sul valore aggiunto che sono deducibile dalle ulteriori imposte sul valore aggiunto.

La variabile anglo che sta ad indicare i paesi con modello di tassazione diretta patrimoniale immobiliare di tipo anglosassone, ossia come service tax municipale, a carico di chi possiede, non necessariamente con un diritto reale, una unità immobiliare, è sempre positiva e spesso significativa.

Il fatto che la tassazione immobiliare ricorrente nei paesi Anglo, **come dimostreremo in un altro studio**, dia luogo spesso a una relazione **-negativa più moderata** significativa spiega dove stia l'errore di chi suggerisce che il tributo patrimoniale diretto immobiliare non danneggia la crescita e che la sua adozione, quando occorre ridurre il deficit del bilancio, è una buona soluzione, o addirittura la soluzione ottimale. Si confonde l'impiego della service tax per finanziare spese comunali gradite ai proprietari degli immobili, che li valorizzano, che ha, ovviamente, un limite nella valutazione costi-benefici da parte del contribuente, con quello della tassazione ricorrente dei patrimoni

immobiliari, come strumento di finanziamento generale del bilancio pubblico o, addirittura, come strumento di politica fiscale, avulso dalla spesa pubblica.

D'altra parte, poiché in larga misura la service tax riguarda gli immobili ad uso abitativo ed i relativi servizi, si capisce che la tesi per cui la tassazione patrimoniale immobiliare ricorrente fa parte degli strumenti di tassazione ottimale, in quanto riguarda beni durevoli di consumo, la cui domanda cresce al crescere del reddito, è priva di fondamento empirico.

La ragione per cui la service tax, che è in parte pagata dai proprietari e in parte dagli inquilini, se molto moderata e realmente riferita a servizi che danno un beneficio prevalente agli immobili, cosa che spesso nei paesi Anglo non accade, può essere uno strumento di tassazione ottimale, non sta nel fatto che riguarda in gran parte beni durevoli di consumo, di ordine superiore, ma nel fatto che riguarda il prezzo di specifici servizi, che beneficiano i proprietari e gli inquilini, generando per loro una utilità netta.

4.2. In tutte le regressioni, per altro, emerge l'importanza delle relazione negativa fra pressione fiscale complessiva e tasso di crescita del PIL., che è sempre significativa e spesso in modo robusto, salvo nel caso in cui abbiamo considerato la pressione fiscale della tassazione della proprietà immobiliare e dei contributi sociali, in cui dessa non è significativa, ancorché negativa, con gli estimatori FE, RE ed HT. Trattandosi di una pressione fiscale al netto di quelle dei contributi sociali e delle imposte sulla proprietà immobiliare, probabilmente non ci sono abbastanza elementi negativi ulteriori per portare alla significatività quando sui considerano separatamente gli effetti fissi e random dei panel e gli effetti di causalità inversa del PIL sulla pressione fiscale

Nei paesi anglosassoni, l'imposta patrimoniale immobiliare, si accompagna a una moderata o bassa pressione fiscale e molto probabilmente questa è, oltre alla sua natura, la ragione per cui ha una minore relazione-negativa con la crescita del PIL.

La curva di Laffer non dice che le imposte fanno male alla crescita, dice che le fanno bene solo quando sono moderate e collegate a spese utili. Danneggiano la crescita se sono alte, tanto più quanto più le spese perdono di utilità per chi paga i tributi.

....

Molti altri aspetti di questo vasto tema meritano di essere approfonditi. Ma accanto alla dimostrazione econometrica che le imposte patrimoniali dirette immobiliari sono fra i tributi più dannose alla crescita del PIL, emerge anche che essa si accompagna alla dimostrazione che la pressione fiscale globale ha una relazione negativa significativa, quasi sempre robusta o molto robusta, con la crescita del PIL.

Da ciò si desume che l'elevata tassazione del patrimonio immobiliare è lo strumento misura di politica tributaria più dannoso alla crescita e che la sua riduzione fa bene alla crescita più che la riduzione di ogni altro tributo. Ma anche che se essa è finanziata con una riduzione di spese, in paesi ad alta pressione fiscale, come l'Italia, ciò fa bene alla crescita, mentre non sarebbe saggio finanziarne la riduzione con un aumento di pari entità dei contributi sociali o della tassazione dei redditi, in particolare di quelli delle imprese.

BIBLIOGRAFIA

ANGELOPOULOS, KONSTANTINOS, GEORGE ECONOMIDES, PANTELIS KAMMAS, (2006), "Tax-spending policies and economic growth: Theoretical predictions and evidence from the OECD", *European Journal of Political Economy*, Vol. 23, pp. 1615-1660.

ARNOLD JENS (2008), *Do Tax Structures Affect Aggregate Economic Growth?* OECD Economic Department, Working Paper 643;

ARNOLD, JENS, BERT BRYNS, CRISTOPHER HEADY, ÅSA JOHANSSON, C, SCHVELLNUS, LAURA VARTIA (2011), *Tax Policy for Economic Recovery and Growth*, *The Economic Journal*, 121, pp.59-80;

BARRO ROBERT J., XAVIER SALA I MARTIN, (1992), Public Finances in Models of Economic Growth, *The Review of Economic Studies*, vol. 59, (4), October pp. 645-661

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE, AGENZIA DELLE ENTRATE, (2015) *Gli immobili in Italia*, Roma, MEF

HEADY, CHRISTOPHER, ÅSA JOHANSSON, JENS ARNOLD, BERT BRYS , LAURA VARTIA (2009), *Tax Policy for Economic Recovery and Growth*, University of Kent School of Economics Discussion Papers n.0925;

HEADY CRISTOPHER ,(2011) *Tax policy to aid recovery and growth*, CPR Portal ,14 March 2011

JOHANSSON, ÅSA, CHRISTOPHER HEADY, JENS ARNOLD, BERT BRYS , LAURA VARTIA (2008), *Tax and Economic Growth*, OECD Economic Paper n. 620

KNELLER, RICHARD, MICHAEL F. BLEANEY e NORMANN GEMMEL, (2009), *Fiscal policy and growth: evidence from OECD countries*, *Journal of Public Economics*, 74, 171–190.

MIRRLEES, JAMES, STUART ADAM, TIMOTHY BESLEY, RICHARD BLUNDELL, STEPHEN BOND, ROBERT CHOTE, MALCOM GAMMIE PAUL JOHNSON, GARETH MYLES JAMES POTERBA, (2011), *Tax by design*, Institute For Fiscal Studies, Oxford

MIRRLEES, JAMES, STUART ADAM, TIMOTHY BESLEY, RICHARD BLUNDELL, STEPHEN BOND, ROBERT CHOTE, MALCOM GAMMIE PAUL JOHNSON, GARETH MYLES JAMES POTERBA, (2011), *The Mirrlees Review: Conclusions and Recommendations for Reform* FISCAL STUDIES, vol. 32, no. 3, pp. 331–359

SUMMERS LAWRENCE , (1981), *Capital Taxation and Accumulation in a Life Cycle Growth Model*, *American Economic Review*, vol. 71 n. 4 , September, p. 533 ss.

XING, JAN (2011), “Does tax structure affect economic growth? Empirical evidence from OECD countries”, *Oxford University for Business Taxation Working Paper* , 11/20.

XING, JAN. (2012), "Tax structure and growth: How robust is the empirical evidence?", *Economic Letters*, Vol. 117, pp. 379-382.