

Gli effetti economici e sociali della pressione fiscale sugli immobili in Italia

Di Francesco Forte

Professore emerito di scienza delle finanze
Dipartimento di Economia e diritto Università di Roma
La Sapienza

Due poesie su Firenze di Dino Campana tratte Canti Orfici

FIRENZE VECCHIA

Ho visto il tuo palazzo palpitare
Di mille fiamme in una sera calda
O Firenze, il tuo magnifico palazzo.
Già la folla ha reimpito la grande piazza
E vocia verso il suo palazzo Vecchio
E beve la sua anima maliarda

TRE GIOVANI FIORENTINE CAMMINANO

Ondulava sul passo verginale
Ondulava la chioma musicale
Nello splendore del tiepido sole
Eran tre vergini e una grazia sola
Crespa e nera la chioma musicale
Eran tre vergini e una grazia sola
E sei piedini in Marcia militare

Due Poesie di Alessandro Parronchi da «Realtà Vince il Sogno e da «Tetti Toscani»

ALLEGREZZE DEI POVERI A TEGOLETO

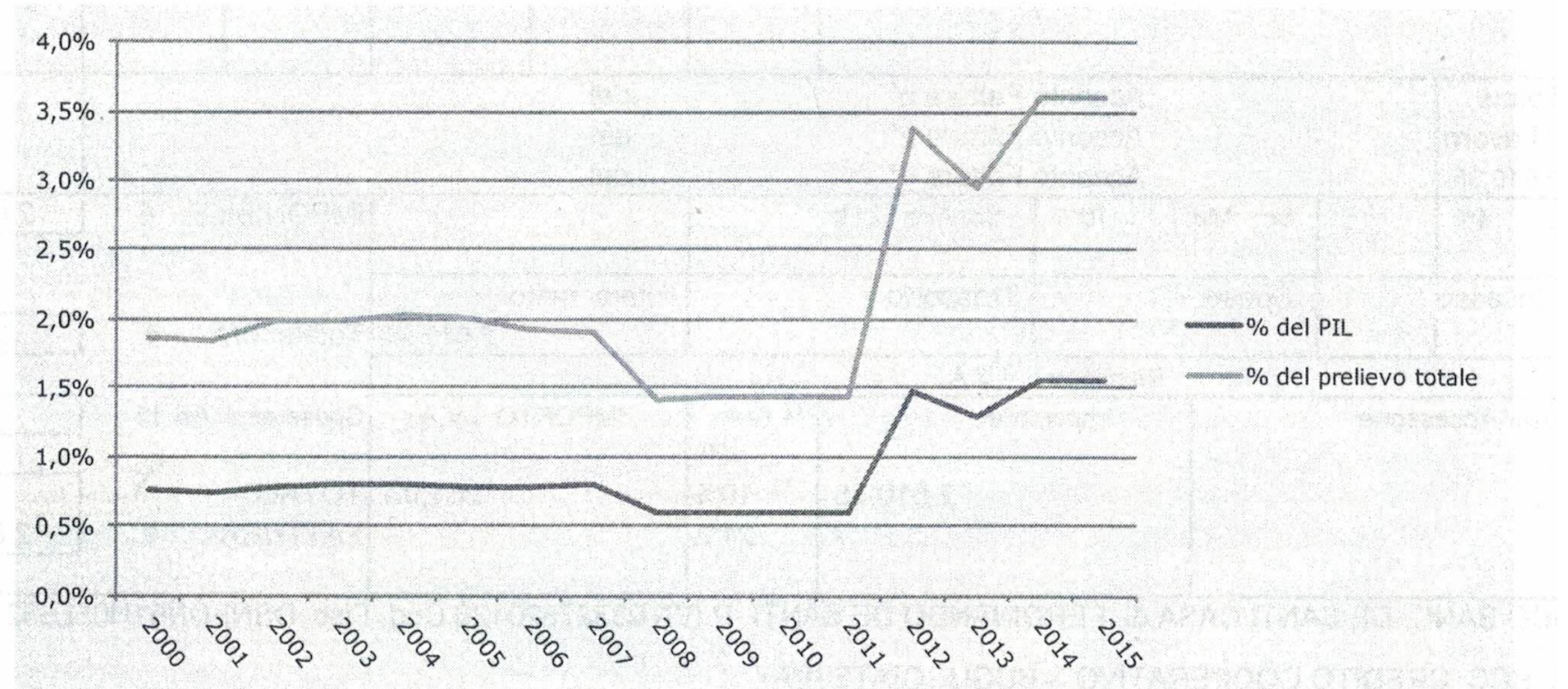
Bella Italia che serri la palma
e nel mezzo di fai la Chiana
quando guardo nell'aria lontana
veggo il dolce paese mio

Tegoleto non sei gentile
giallo e tozzo è il tuo campanile
Sono andato per farmi soldato,
son partito per lavorare
ma mi strugge di ritornare
.....Tra le case di Tegoleto
C'è un sussurro calmo e discreto

LA CASA

Con la sua nuda facciata esposta
a un sole di traverso, le persiane
chiuse, ed una appena scosta
dal rigore dell'altre, ecco la vita
La casa gialla al sole colorita
e da un tiepido tetto ricoperta
sul suo silenzio i sospetti e le spoglie

Figura 4.3 - Imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare in Italia, 2000-2015



Fonte: Elaborazioni su dati OCSE

Il grafico di cui sopra, presentato con obbiettività dall'Agencia delle entrate nel volume Gli Immobili in Italia del 2017, mostra che la tassazione degli immobili nel 2012 passa dallo 0,7 del PIL allo 1,5. L'Agencia aggiunge scrive che una serie di studi pubblicati nel progetto OCSE « Tax and Economic Growth » in particolare, Arnold et al. (2011) fornisce evidenza sull'efficacia per la crescita di politiche volte a spostare gradualmente il prelievo fiscale dal capitale e dal lavoro ai consumi e agli immobili. Ciò sulla base di dati di 21 e 13 Paesi OCSE, nel periodo 1971-2004 e nel 1981-2001. Mediante un modello panel «a correzione dell'errore», gli autori stimano che l'imposta sul reddito delle imprese esercita l'effetto più distorsivo sulla crescita, seguita da quella personale sul reddito mentre le imposte sui consumi e dalle imposte sulla proprietà immobiliare avrebbero un effetto poco distorsivo o neutrale sicché sostituendole a quelle sul reddito la crescita si avvantaggerebbe. In particolare, un aumento del prelievo sulla proprietà immobiliare potrebbe incentivare altre forme di investimento che presentano tassi di rendimento più elevati, con effetti positivi. Questi risultati-scritte l'Agencia- sono però stati contestati Bernardi ed altri (2013) sostenendo che l'effetto positivo del tax shift sulla crescita economica non è prevedibile, in particolare nel breve periodo.

Un mio saggio econometrico con Elton Beqiraj, basato sui paesi 34 OCSE dal 1965 al 2014 e su quelli europei e quelli dell'euro zona, per gli stessi anni, che ho presentato a Firenze in anteprima noi mostriamo che tutto il contrario è vero. Solo la pressione delle imposte dirette immobiliari in tutti i sistemi di equazioni considerati risulta significativa e negativa per il PIL con tutti gli estimatori e i suoi coefficienti sono sempre maggiori di quelli dei pochi altri tributi che han risultati negativi significativi. L'insieme delle imposte personali sul reddito e sui profitti ha relazione significativa negativa col PIL con l'estimatore HT con coefficiente di regressione -0.109: quello delle imposte dirette immobiliari è -0.820. Le imposte personali sul reddito hanno una relazione negativa non significativa mentre i coefficienti negativi di quelle dirette immobiliari variano fra 0.1328 e 0.340. La relazione negativa fra imposte sui profitti e crescita del PIL è significativa con gli estimatori POLS, FE e RE con coefficienti 0,001. Quella negativa delle imposte immobiliari è significativa con coefficienti -0.336, -1432 e -0.69. Per i contributi sociali, la relazione negativa è significativa con coefficienti notevolmente più bassi con tutti gli estimatori. Per le imposte sui consumi, la relazione è positiva. Questi risultati trovano conferma in quanto è accaduto in Italia sostituendo l'IMU all'ICI e poi adottando la TASI.

L'Italia è uscita dalla crisi e la ripresa si sta rafforzando, in particolare nell'industria manifatturiera. L'edilizia, invece, rimane in crisi. Nel secondo trimestre del 2017 il nostro PIL è aumentato dello 0,4% su quello del trimestre precedente. L'industria in senso stretto ha avuto, nel secondo trimestre, un aumento dello 0,9% su quello precedente. Invece il settore delle costruzioni, nel trimestre aprile giugno, ha una diminuzione dello 0,4. Gli investimenti, nel secondo trimestre, sono aumentati dello 0,7%, ma quelli nelle costruzioni sono diminuiti dello 0,2%.

Nei primi sette mesi del 2017 l'indice della produzione industriale corretto per gli effetti del calendario è aumentato del 2,4% su quello dei primi sette mesi del 2016. Sul trimestre precedente, il trimestre maggio luglio, destagionalizzato, registra un aumento dello 1,4%. Ma ciò non accade nel settore edilizio. Nel trimestre maggio-luglio 2017 l'indice destagionalizzato della produzione edilizia è diminuito dell'1,0% rispetto a quello dei tre mesi precedenti. Nei primi sette mesi dell'anno, l'indice della produzione edilizia corretto per gli effetti di calendario è diminuito dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, mentre l'indice grezzo ha registrato un decremento dello 0,6%.

E' abbastanza evidente che la persistenza della crisi del settore immobiliare mentre il resto dell'economia ne è uscita, sta nell'aumento della tassazione patrimoniale, attuata dal governo Monti nel quarto trimestre del 2011, che la ha portata di colpo dall' 0,6% del PIL allo 1,4% solo in minima parte attenuato dai successivi governi Letta e Renzi. All'aumento di pressione fiscale sugli immobili è seguita, in Italia, nel quinquennio 2012-2016 una caduta differenziale del PIL, dell'occupazione e degli investimenti con un dimensione maggiore nel settore immobiliare. Se ne desume che la crisi, che perdura nel settore immobiliare è dovuta a questa politica fiscale distorsiva, che ha generato sia una artificiosa depressione economica che una ripresa zoppa tramite la riduzione degli investimenti, della produzione e dell'occupazione nel settore edile. La caduta dei prezzi degli immobili, al netto del tasso di inflazione, che fotografa il malessere del settore immobiliare negli ultimi tempi si è attenuata per le abitazioni, per effetto dell'aumento di domanda causato dalla politica monetaria espansiva della BCE, entrata in azione, sia pure gradualmente, dalla fine del 2011. Questa ha generato una importante riduzione del costo del mutuo per le famiglie che intendono comprare un immobile, che ha parzialmente controbilanciato il costo annuo del nuovo regime fiscale immobiliare, a carico dei loro proprietari.

Come si nota dal grafico, che è tratto dal libro dell'Agencia delle entrate, a cui va dato atto dell'obbiettività, l'aumento di pressione fiscale che è stato attuato tutto in una volta con la sostituzione dell'IMU all'ICI è mostruoso, perché ha superato il 100%, arrivando a due volte. Nel 2013 si è un po' ridotto, perché è stata abolita l'imposta sull'abitazione principale, ma questa tregua, per altro circoscritta, è durata poco .L'anno dopo si tornati alla tripletta. In sé, questa operazione, anche se avesse giovato all'erario- cosa che non è avvenuta, perché ha generato un effetto Laffer negativo, deprimendo il PIL- non ha comportato un grande effetto, sulla composizione del sistema tributario, perché la nostra pressione fiscale supera il 40%, a causa dell'apporto di tributi come quello personale sul reddito, l'IVA e il sistema delle accise , la tassazione delle imprese con IRE e IRAP e i contributi sociali .Pertanto un aumento dallo 0,5% allo 1,5 del PIL , non genera una importante variazione nelle percentuali delle altre classi di tributi di cui essa è composta. Comunque, la tesi OCSE riguarda la sostituzioni di una specie di tributi ad altre specie, a parità di gettito e non con un aumento di gettito. Può forse valere per un aumento del 10% non del 200%!

- IL PRELIEVO SUGLI IMMOBILI 2012-2016 (MILIARDI DI EURO)

	2012	2013	2014	2015	2016
• Imposte di natura "reddituale" (1)	7,79	8,74	8,2	8,2	8,2
• IRPEF*	5,92	6,55	5,8	5,5	5,6
• IRES	0,64	0,69	0,6	0,6	0,6
• Cedolare secca sulle					
• locazioni di abita ZONI	1,23	1,5	1,8	2,07	2,1
• Imposte di natura "patrimoniale" (2)	24,4	20,2	24,8	24,9	19,9
• IMU di cui	24,4	20,2	20,1	20,1	18,8
•					
• Abitazione principale	4,1	0,46	0,1	0,1	0,1
•					
• Altri fabbricati	20,3	19,77	20,0	20,0	18,7
• TASI di cui -			4,7	4,8	1,1
• Abitazione principale			3,5	3,6	0,0
• Altri fabbricati			1,2	1,2	1,1

Anno	2011	2012	2013	2014	2015	2016
PIL Italia	0,6	-2,4	-1,7	0,1	1,0	0,9
Produzione industria in senso stretto	0,1	-2,6	--2,2	-0,3	1,5	1,7
Produzione edilizia	-3,5	--6,9	-5,1	-5,7	-0,7	-0,3
Compravendite unità immobiliari	0,1	-22,5	-7,7	+1,6	+5,1	+17,0
Occupazione Italia	0,4	-0,3	-2,0	0,1	0,9	1,3
Occupazione industria in senso stretto	0,2	-1,6	-1,7	-0,2	0,1	0,7
Occupazione edilizia	-3,5	-5,2	-9,4	-4,5,	-0,3	-3,0
Investimenti Industria in senso stretto	-2,8	-10,0	-1,3	0,9	3,3	3,7
Investimenti edilizia	-3,7	-6,1	-6,7	-6,6	-0,4	1,1
Investimenti abitazioni	-7,0	-6,9	-6,9	-7,0	+2,0	+3,0
Deficit di Bilancio/PIL	-3,7	2,9	-2,9	-3,0	-2,6	-2,5
Debito/PIL	116,4	123,4	129,0	131,9	132,1,	132,0
Saldo bilancia corrente dei pagamenti	-2,9	-0,4	1,0	1,9	6 11	2,7

Secondo una tesi, dei sostenitori della politica fiscale che ha portato a cercare di ridurre il deficit di bilancio, che superava, nel 2011, di circa 0,7% sul PIL il livello massimo del 3%, con un nuovo gettito immobiliare di 1 sul PIL, la successiva crisi del settore edilizio non si spiega con gli effetti negativi di questo abnorme eccesso di nuova tassazione, ma con gli effetti generali della crisi economica in Italia. Ciò è però smentito dai dati della Tavola di cui alla slide 9 riguardante il confronto fra la dinamica del Pil, quella della produzione dell'industria in senso stretto, quella dell'occupazione in Italia e nell'industria in senso stretto e la dinamica divergente e peggiore della produzione edilizia, delle compravendite di unità immobiliari, dell'occupazione nell'edilizia, quella dell'investimento nel settore dell'edilizia e del setto settore delle abitazioni. A sua volta l'andamento migliore dell'investimento nel settore delle abitazioni, rispetto a quello edilizio complessivo si spiega con gli effetti positivi del Quantitative Easing posto in essere dalla BCE , che per altro non è stato sufficiente a far recuperare- ad esso e ancor meno all'edilizia immobiliare nel complesso- le posizioni perdute rispetto al 2011. Il ritmo del recupero nel resto delle industrie , nonostante le difficoltà, è migliore, se non altro perché loro possono contare sul commercio con l'estero.

TABELLA 3 – INDICE DEI PREZZI DELLE CASE DEFLAZIONATO (DEFLATORE SPESA PER CONSUMI FINALI) – TASSO MEDIO DI VARIAZIONE ANNUALE (2006 - 2015)

FONTE: EUROSTAT

Paesi	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Germania	-1,5	-3,7	-0,3	1,2	-0,9	1,4	2,0	2,2	2,2	4,1
Spagna	9,5	6,3	-4,8	-5,8	-3,7	-9,8	-16,8	-10,1	0,2	3,8
Francia	9,7	3,6	-1,8	-4,9	3,6	3,9	-1,9	-2,6	-1,7	-17
Italia	3,1	2,7	-0,5	-0,1	-2,2	-2,1	-5,4	-6,9	-4,5	-2,6

La flessione differenziale nel prezzo degli immobili in Italia, complesso di quasi 20 punti in quattro anni, che ha avuto luogo nel 2012 e nei tre anni successivi, dimostra con chiarezza che la nuova tassazione ha generato una flessione di domanda, che ha incorporato nel valore capitale l'aumento di due punti della pressione fiscale patrimoniale. Le imposte sul patrimonio si pagano sul reddito e questo ha subito una falce del 20% del suo reddito lordo, posto che questo sia il 10% del valore patrimoniale, per gli immobili di rendimento medio e alto e una riduzione molto maggiore per gli immobili con un rendimento medio basso o basso. Una riduzione percentuale di questa portata non ha riscontro nell'andamento del ciclo economico, così come si è manifestato nell'insieme dei paesi dell'euro zona. Va infatti tenuto presente che essa, dal 2012, ha beneficiato della politica monetaria espansiva della BCE, basata sulla riduzione del tasso di interesse a livelli molto bassi e sull'acquisto di titoli sul mercato secondario, a cui è seguita, nella fase successiva la politica di facilitazione quantitativa consistente nell'acquisto sul mercato secondario di titoli dei debiti pubblici degli stati membri. Chi ha visto ridursi il valore del suo patrimonio immobiliare ha ridotto la domanda di consumi per ricostituire il suo risparmio e ciò ha depresso l'economia italiana nonostante gli stimoli della politica della BCE

NUMERO DI PROPRIETARI, REDDITO COMPLESSIVO, VIP E VSM DELLE ABITAZIONI PRINCIPALI E SECONDARIE PER TIPOLOGIA DI REDDITO PREVALENTE DEI PROPRIETARI

	Numero	Reddito	Deviazione	Valore Impon.	Valore	Deviazione
Reddito prevalente	dei Proprietari	Medio	Standard	Potenziale	di mercato	Standard
Dipendente	10.500.525	28.044	42.410	151 84.021	164.755	196.760
Pensione	10.265.823	20.017	15.298	96.929	191.091	234.291
Autonomo, impresa	3.103.220	27.223	56.843	110.049	221.215	298.620
Fabbricati	1.547.865	12.401	73.339	198.571	401.434	692.440

Sui 25 milioni e mezzo di contribuenti proprietari di fabbricati, ben 21 milioni circa pari allo 82% sono o lavoratori dipendenti o pensionati, con un reddito medio che oscilla fra i 28 mila e i 42 mila euro per i dipendenti e i 20 mila e 15 mila per i pensionati, con un valore di mercato della loro proprietà immobiliare che oscilla fra i 164 mila e i 200 mila per i dipendenti e fra i 200 mila e i 230 mila per i pensionati. Un buon modello di economia sociale di mercato degno di tutela

NUMERO CONTRATTI LOCAZIONE E CANONI TOTALI DEI LOCATORI PERSONE FISICHE PER CLASSI DI REDDITO

Classi di reddito	Numero dei locatori	Numero dei contratti	Frequenza	Canoni annui	Importo medio
Non abbinati	822.637	157.634	172.815	927.120	5,36
fino a 10.000	884.137	1.000.429	884.072	5.299.632	5,99
da 10.000 a 26.000	1.508.155	1.959.036	1.508.022	11.469.562	7,61
da 26.000 a 55.000	1.134.053	1.811.241	1.133.930	12.423.868	10,96
da 55.000 a 75.000	171.820	360.081	171.804	3.070.759	17,87
oltre 75.000	222.662	565.097	222.638	6.393.670	28,72
Totale	4.743.464	5.853.518	4.093.281	39.584.611	9,67

NB. L'ammontare dei canoni annui e il loro importo medio sono in migliaia di euro

Per "non abbinati" si intendono i contribuenti per cui non è stato possibile assegnare un canone all'immobile

TABELLA 4.10 – IMMOBILI LOCATI A «CEDOLARE SECCA» NEL 2013,
TIPOLOGIA DI UTILIZZO RISPETTO ALL'ANNO BASE 2010

UTILIZZO DEGLI IMMOBILI (ANNO BASE 2010)	NUMERO IMMOBILI	%SUL TOTALE
Immobili tenuti a disposizione	210.953	11%
Abitazione principale	109.853	6%
Immobili a uso abitativo concessi in locazione	911.856	50%
Diversi utilizzi	161.444	9%
Mancato abbinamento	442.078	24%
Totale	1.836.184	100%

Fonte: Elaborazione su dati del Dipartimento delle Finanze

L'adozione per i redditi degli immobili ad uso abitativo di una cedolare secca del 21% con una detrazione forfettaria del 5% , che comporta una aliquota effettiva sul reddito lordo dell'immobile e, presumibilmente sul netto, in media del 25%, mitiga l'eccesso di pressione che viene a gravare sulle abitazioni mediante la tassazione patrimoniale con l'IMU e la TASI, ma anche con la tassazione per il servizio dei rifiuti. L'Agenzia delle Entrate, con un confronto fra il 2013 e il 2010 ha rilevato che a fruire della cedolare secca non sono solo unità immobiliari in precedente adibiti ad usi abitativi, ma anche immobili che, in precedenza, risultavano tenuti a disposizione o erano adibiti ad abitazione principale o ad usi differenti, rispettivamente per il 6% lo 11% e il 9% del totale, mentre quelli per i quali non è stato possibile individuare un precedente uso assommano al 24%. Si può, dunque, supporre che gli affitti di una buona quota degli immobili che ora fruiscono della cedolare secca, in precedenza non fossero dichiarati o lo fossero molto parzialmente. Secondo l'Agenzia delle entrate il risultato complessivo è una perdita di gettito, con un peggioramento distributivo, dovuto alla eliminazione della progressività. Ma è vero il contrario, se si considerano le categorie sociali beneficiarie e il loro modesto reddito medio e il fatto che quello delle abitazioni è il solo settore dell'edilizia che dà segnali di ripresa

PROPRIETA' IMMOBILIARI COMPLESSIVE DELLE PERSONE FISICHE

Reddito

Imponibile Scaglioni	Numero contribuenti	Reddito Medio	Numero Proprietari	Reddito Medio
Fino a 10.000	13.025.482	4.558	6.131.229	4.843
Da 10.000 a 26.000	18.183.196	17.735	11.736.835	18.058
Da 26.000 a 55.000	7.891.399	34.250	6.427.649	34.519
Da 55.000 a 75.000	791.301	63.672	694.519	63.720
Oltre 75.000	825.170	130.766	745.391	130.463
Totale	40.716.548	20.108	25.735.623	23.650

Torniamo ora al quadro generale. Accanto agli aspetti economici , quando si tratta di imposte patrimoniali, è estremamente importante considerare gli aspetti sociali. Esse in generale, infatti, come si è osservato, sono propugnate come imposte redistributive, poiché generalmente i patrimoni crescono più che in proporzione al crescere del reddito personale e pertanto si reputa, in generale, che tassando i patrimoni si attui una politica redistributiva basata su un criterio di progressività della tassazione diretta rispetto ai vari scaglioni di reddito. Ma se si considera la distribuzione del patrimonio immobiliare delle persone fisiche in Italia nell'epoca attuale, questa tesi risulta erronea, non solo se ci si sofferma sulla proprietà delle abitazioni, ma anche su quello degli immobili adibiti ad usi diversi da quelli abitativi o in prevalenza abitativi. Ciò in quanto al crescere del reddito oltre un certo livello cresce più che in proporzione la quota della ricchezza finanziaria, mentre si riduce , in rapporto al reddito, la quota della ricchezza immobiliare.

Su 40,7 milioni di contribuenti personali, quelli sino a 26.000 euro tassabili sono 31,1 milioni e i proprietari di immobili sono circa 19 milioni, ossia il 62% con un reddito medio simile a quello del 38% che non possiede immobili. Dei 7,9 milioni di contribuenti con imponibile fra i 26 e i 55 mila euro e di media di 34,2 mila euro, i 6,4 milioni, pari allo 82%, proprietari di immobili hanno un imponibile medio di 34,5 mila euro. Da 55 mila a 75 mila euro ci sono 791 mila contribuenti con una media di 63 mila euro, di cui 695 mila, lo 88% proprietari di immobili con un reddito 64 mila euro. Al di sopra di 75 mila euro, ci sono quelli che possiamo chiamare «i ricchi»: solo 825 mila, con reddito medio di 130,7 mila euro. Di essi, 745 mila, pari al 91% sono proprietari di immobili, con un reddito di 130,5 mila euro. Poiché sui 21 milioni dei contribuenti che nel 2014 hanno pagato l'IMU, 1,7 milioni hanno versato 11,6 miliardi pari a 6.815 euro medi pro capite e poiché i «ricchi» proprietari di immobili sono solo 745 mila, c'è quasi un milione di non ricchi che hanno versato più di 1800 euro di IMU. Ammesso che abbiano versato solo 1800 euro ciascuno, il minimo dello scaglione, si tratta del 2,4% del loro reddito a cui si aggiunge una quota di Tasi. Il tributo immobiliare è in realtà un'imposta sul ceto medio, che già sopporta la maggior parte dell'imposta personale sul reddito. E gli effetti negativi si vedono