

\* IL PUNTO \*

## Incertezza e iniquità preoccupano il real estate

di **Evelina Marchesini**

**N**on c'è cosa più difficile al mondo che cambiare lo stato delle cose. Così scriveva Machiavelli. Così la pensano anche gli addetti ai lavori del real estate. I quali, da un lato, possono anche essere felici del fatto che finalmente tutti si siano accorti dell'imponente massa critica che il settore immobiliare è in grado di muovere ma, dall'altro, sbattono la testa contro il muro nel vedere i danni che la confusione - anche da parte di chi dovrebbe normare - produce. Attualmente il settore immobiliare è in odore di profondi cambiamenti normativi sotto almeno cinque punti di vista: la service tax, l'adeguamento catastale, la disciplina dei fondi immobiliari, la cedolare secca sugli affitti, il regolamento Isvap che amplia le possi-

bilità di destinare a riserve tecniche determinate tipologie di asset immobiliari.

Sul fronte della service tax il caos è ancora notevole. Proviamo a seguire un ragionamento, che ho condiviso in questi giorni con Federico Filippo Oriana, presidente nazionale di Aspesi (associazione dei promotori e sviluppatori immobiliari). Posto che la prima casa viene esentata da qualsiasi inasprimento fiscale e posto che i comuni dovranno fare affidamento sulla cosiddetta service tax per le loro entrate e che la service tax andrà a colpire il mattone, questo significa che ci dovrebbe essere un deciso inasprimento fiscale sulle case vacanze, sugli immobili a uso ufficio, terziario, commerciale e così via. Insomma, considerando che la quota delle seconde case è piuttosto bassa, si va a gravare sugli immobili de-

stinati ad attività produttive, proprio in un momento non certo favorevole per le aziende. «In Italia l'80% degli edifici sono prime case e se si decide di far gravare tutta la service tax sul 20% del patrimonio immobiliare - sostiene Oriana - di fatto si mette in piedi una patrimoniale. Il che significa uccidere la gallina per prendere le uova».

A ciò si aggiunge la cedolare secca sugli affitti. «Siamo potenzialmente favorevoli - continua Oriana - ma bisogna essere consapevoli che nel breve periodo costerà al paese, a seconda dei calcoli, da 700 a 1.400 milioni di euro». Il discorso catastale è in genere scontato e ben accetto: si tratta di "marcare" i contratti di compravendita con gli estremi catastali, ma anche qui ancora non è chiaro come si procederà per far emergere le case fantasma. Condonò?

Gli ultimi tre condoni sono stati nell'85, '94 e 2003-2004 e gli operatori ragionano sul fatto che ci sono ancora pratiche del '94 non definite. Foscchia. Che diventa nebbia con le norme sui fondi immobiliari: sarà anche vero, come sembra, che gli investitori esteri verranno salvaguardati (si veda l'articolo a lato), ma il sistema Italia fa un'altra pessima figura a livello internazionale normando ancora una volta con il principio della retroattività. Uno spiraglio di luce potrebbe essere quello del regolamento Isvap che consente di destinare a copertura delle riserve tecniche anche le partecipazioni in società immobiliari e di destinare i fondi immobiliari al comparto immobiliare e non a quello degli investimenti alternativi. Ma, anche questo, non è definitivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### INOMI

**A**delson (10) Arasi (10)  
Assegnati (9) Audagna (9)  
**B**olatto (7) Breglia (9)  
Brustia (9) **D**e Masi (9)  
**E**getenmeir (9)  
Escobar (9)  
**G**vozdenovic (7)  
**H**ubler (7) Intiglietta (6)  
**L**andry (9) **M**azzi (7)  
**O**riana (9) **S**ponzilli (10)  
**T**hun (9)