

# «Serve un nuovo fisco»

Ora è tutto fermo, non si riesce a impostare un'operazione immobiliare

**Evelina Marchesini**

■ Federico Filippo Oriana è allergico ai pressapochismi e fugge da ogni forma di fretta che porti alla superficialità. Genovese, 55 anni, figlio di un Ammiraglio di Squadra (ci tiene alle maiuscole) poi eletto senatore, ha risposto alla nostra richiesta di intervista con due incontri (lunghi), perché in uno solo è stato impossibile esaurire i tanti argomenti di conversazione. Cominciamo dalle ricette per uscire dalla grave crisi immobiliare italiana, quello che probabilmente in questo momento impegna più energie al presidente di Aspesi.

**Confindustria ha lanciato l'allarme su 250 mila posti di lavoro a rischio nel settore edilizio e ha chiesto aiuti statali per 7-8 miliardi di euro. La sensazione è che per la maggior parte, se esauditi, andranno in opere pubbliche. Saranno quindi efficaci?**

Le opere pubbliche sono estremamente importanti ma non sufficienti per rilanciare il settore e l'occupazione edilizia. In tutta Italia i cantieri funzionano se si costruiscono le case e ora il problema è che non si stanno facendo le

operazioni immobiliari. Tra costi dei terreni, imposizioni fiscali, imposizioni comunali che sono aumentate fino a triplicarsi come a Milano, oggi non si riesce più a impostare un'operazione immobiliare perché i numeri non tornano. Questo blocco determina conseguenze negative sia sul piano occupazionale sia sul Pil, di cui noi (l'edilizia, ndr) contiamo il 12 per cento. Ma attenzione: i grandi "Piani casa" governativi non hanno mai funzionato, se non andando indietro agli Anni 40. Sono stati costruiti solo edifici orribili e costosi, basta guardare come hanno deturpato Genova, la mia città, perché quando lo Stato si mette a fare il costruttore lo fa male e spende tanto. La nostra proposta è questa: spendete meno, spendete meglio, mettendo noi promotori immobiliari nelle condizioni di fare le operazioni immobiliari.

**Operativamente parlando, come si potrebbe procedere?**

Il concetto è quello di spostare la tassazione dalla produzione alla circolazione dei beni. E qui sarò schematico. Primo: occorre estendere l'imposta di registro agevolata all'1% per tutti gli acquisti immobiliari (edifici e terreni)

di società e imprese destinati alla costruzione, trasformazione o ristrutturazione, mentre ora ciò avviene solo se si compra da persone giuridiche, che è un non-senso. Secondo: analogamente ridurre l'aliquota Iva sull'acquisto dei terreni dal 20% al 4%. Terzo: eliminare il limite dei quattro anni per la vendita a Iva di alloggi costruiti da impresa e società. La crisi porta a un allungamento dei tempi di vendita e questa norma comporta che chi non riesce a vendere perde tutte le possibilità di recupero dell'Iva pagata. Quarto: innalziamo la soglia di deducibilità degli interessi sui mutui prima casa dagli attuali circa 4 mila euro annui ad almeno 6 mila. Quinto: occorre revisionare o temporaneamente sospendere gli studi di settore per il settore immobiliare, che sono strutturalmente inadeguati e oggi fuori taraper la crisi in corso. Sesto: eliminare l'indeducibilità degli interessi passivi per le società di costruzione o di locazione di immobili.

**Oggi si parla molto delle tematiche legate alla locazione e all'housing sociale. La tassazione delle rendite da affitti viene vista come troppo pena-**

**lizzante e si chiede l'applicazione di una cedolare secca. Cosa ne pensa?**

Sono pienamente d'accordo, ma attenzione alla percentuale. Il 20% che spesso si cita è a volte più alto di quello che pagano al netto dei costi le società, a cui potrebbe interessare il 12,5%, mentre il 20% va bene per le persone fisiche. Ma come presidente di Aspesi ho anche altre proposte. Per esempio, la concessione dei benefici prima casa anche a chi acquista alloggi da destinare alla locazione come prima casa. Poi, l'integrazione del reddito delle famiglie in difficoltà con buoni-casa da destinare direttamente al pagamento del canone, anziché destinare risorse per costruire direttamente alloggi da parte della Pa. Infine, ma mi rendo conto che è poco praticabile nel breve periodo, la liberalizzazione completa dei contratti di locazione, abitativi e non.

Continua ▶ pagina 4

**Federico Filippo Oriana.** Le ricette anti-crisi del presidente di Aspesi (Associazione dei promotori)

## L'IDENTIKIT

■ Genovese, 55 anni, sposato con due figlie, Federico Filippo Oriana (nel disegno) si laurea in Giurisprudenza a Genova, vince nel 1975 una borsa di studio Fulbright e viene ammesso come Fulbright Fellow all'Università di Chicago dove consegue il Master in "law and economics". Torna in Italia ed entra in Confindustria dove diventa nel 1977 Segretario generale di Confindustria Liguria. È stato presidente Filse, a.d. della Bosco di Terri, direttore rapporti internazionali dell'Efim. Promotore e oggi presidente di Federcasa. Dal 2006 presidente di Aspesi, Associazione nazionale tra le società di promozione immobiliare.



## «Meno fisco per ripartire»

**Chiedete molto, ma la vostra categoria è spesso vista come ricettacolo di evasione fiscale...**

Vero. Ma il fenomeno, ormai concentrato nel Sud, non si combatte - come ha fatto nel 2006 il Dl Visco-Bersani - introducendo nuovi balzelli, bensì al contrario semplificando e riducendo le imposte e creando automatismi. La semplificazione e la trasparenza consentono di tradurre in realtà il famoso motto «paghiamo meglio, paghiamo tutti».

### Un esempio?

Come è stato fatto nel 2005 permettendo al privato che acquista casa di pagare l'imposta

di registro non sul prezzo ma sul valore a rendite catastali. Le proposte di cui ho parlato prima aiuterebbero in questo sforzo di equità e normalità.

### Quanto durerà questa crisi per il settore immobiliare?

Io credo che a livello economico mondiale, se non ci saranno rotture sociali, questa crisi terminerà nella seconda metà del 2010.

L'America uscirà anche prima dell'Europa, anticipando di uno o due trimestri. A livello di immobiliare però l'America ci metterà di più a riprendersi, per esempio, dell'Italia, dove strutturalmente mancano 30 mila alloggi all'anno.

**Aspesi, Assoimmobiliare, Ance. Che senso hanno tutte queste associazioni?**

Noi rappresentiamo le società che fanno le operazioni immobiliari, anche se le nostre società fanno "anche" altre cose. L'Ance, a cui noi aderiamo e che è molto più grande di noi, ha comunque un focus gravitante sull'aspetto delle opere pubbliche, perché la maggioranza degli aderenti sono appaltatori, il che significa che sono quelli che "prendono" lavoro, non lo danno. Assoimmobiliare rappresenta società con core business sui servizi e la patrimonializzazione, ma detto questo è anche vero che entrambi rappresentiamo società immobiliari. Ecco perché stiamo dialogando in una logica di integrazione associativa.

**Vi fonderete?**

L'esito del dialogo in corso può andare da zero a cento, in cui cento vuol dire essere un'associazione sola e 50 una federazione.

**E i tempi?**

Il presidente di Assoimmobiliare è ora in fase di rinnovo, ma se il dialogo, come mi auguro, continuerà, contiamo di arrivare a una definizione entro giugno del 2009, data della scadenza del mio mandato e data entro la quale, per l'appunto, la mia mission prevede anche la conclusione delle trattative con Assoimmobiliare.

**Un sogno nel cassetto?**

In questo momento il mio unico auspicio è uscire dalla grave crisi in cui ci stiamo muovendo, tutto il resto, a parte le situazioni più strettamente familiari, sarebbe frivolezza.

**Evelina Marchesini**