

Un impatto «deprimente» sul non residenziale

L'incremento dei parametri per banche, assicurazioni, alberghi, uffici e negozi peserà per 1,5 miliardi all'anno

Maurizio Cannone

■ Sarà sicuramente deprimente, secondo gli operatori, l'impatto sul settore non residenziale della nuova Imu. Non si tratta di cifre in assoluto destabilizzanti ma, in un momento non certo favorevole, è un'ulteriore voce di spesa per i proprietari. Banche e assicurazioni si sono viste aumentare il parametro di calcolo del 60%, i laboratori artigianali del 40%, i negozi del 62%, alberghi e uffici del 60%. Per le banche si tratta di un maggiore esborso di 54,8 milioni all'anno che arriveranno dall'aumento (da 60 a 80) del moltiplicatore per la determinazione della base imponibile degli immobili appartenenti alla categoria catastale D5 (istituti di credito, cambio e assicurazioni).

Complessivamente, il maggior aggravio sugli immobili di tutte le categorie sarà pari a 1,5 miliardi l'anno. Che, secondo la Cgia di Mestre, corrisponde a un aumento delle imposte per ogni azienda di 1.159 euro l'anno. Il dettaglio per attività rende più chiaro il quadro: 219,5 milioni riguardano i negozianti (aumento per singola azienda di 569 euro), 262 i liberi professionisti (949 euro per ciascuno), 1,09 miliardi gli industriali e gli artigiani (+1.566 euro per ciascun imprenditore). Dati preoccupanti: secondo il presidente della Cgia Bortolussi, «se non saranno introdotte modifiche applicative, dal 2012 imprese

e liberi professionisti subiranno un ulteriore aggravio fiscale difficilmente sostenibile».

Ancora più negativo il giudizio degli operatori. «Le transazioni nel settore uffici - spiega Filippo Oriana, presidente di Aspesi - sono ferme: vendere uno spazio non residenziale è oggi davvero impegnativo. Alcuni associati hanno abbandonato progetti di sviluppo nel settore. Imporre nuovi oneri peggiora il clima e crea grandi preoccupazioni per la ripresa». Altrettanto critico il presidente di Federimmobiliare, Gualtiero Tamburini, che vede la nuova imposizione addirittura negativa per i conti pubblici: «In un primo momento porterà maggiori incassi per l'Erario ma, deprimendo il mercato, sarà inevitabile che il gettito si riduca in seguito».

Anche le stime sull'andamento di canoni e volumi sono dello stesso tono. «Se sul residenziale prevediamo un aumento del 4-5% del prezzo dei canoni - dice Paolo Righi, presidente nazionale Fiaip - nel settore uffici non ci saranno variazioni né di prezzo né dei volumi. Il comparto è già molto in sofferenza che non sopporta un innalzamento dei canoni. Diverso invece per i negozi, che prevediamo registreranno un +4-5% dei canoni».

Oltre ai canoni, però, ci potrebbero essere altri effetti indiretti. «Si tratta - avverte Luca Dondi, responsabile real estate di Nomisma - di un ulteriore elemento di ampliamento della distanza tra l'offerta, che difficilmente trasferirà l'aggravio nelle valutazioni, e la potenziale domanda che, invece, non ometterà certo di valutarne gli effetti. Per le banche l'aumento dell'imposizione fa parte della contraddi-

zione di un sistema che, da un lato, riconosce l'esigenza di garantire sostegno agli istituti di credito prevedendo misure che ne accrescano la solidità e favoriscano le erogazioni e, dall'altro, ne appesantisce gli oneri fiscali. Agli effetti diretti di dissuasione della domanda si aggiungerà, dunque, il possibile aggravio indiretto in termini di spread bancari e di aggravio di costi assicurativi». E se dovessero aumentare ancora gli spread applicati dalle banche sui mutui sarebbe inevitabile un ulteriore calo delle transazioni.

«Riguardo al settore non residenziale - spiega Douglas Babington Smith, responsabile capital markets di JLL - credo non si vedranno effetti legati all'introduzione dell'Imu. Non cambierà nulla, visto che le tasse sulle transazioni vengono pagate sul valore e non sulla rendita catastale. Credo invece che saranno le imprese di costruzioni a risentire dell'Imu».

«Il tutto - conclude Luigi Croce, partner e responsabile real estate di Nctm - in un momento in cui il settore dei fondi, traino del mercato, sta vivendo un momento d'incertezza di cui risentono soprattutto gli investitori stranieri. Vediamo proroghe dei rispettivi periodi di durata finalizzate a verificare prossimi e auspicabilmente migliori e più redditizi chiarimenti di luna, oltre all'accorpamento tra alcuni dei player principali».

« RIPRODUZIONE RISERVATA »

ALLE PAGINE 4-5

**L'IMU SULLE SECONDE CASE
E SUL MERCATO RESIDENZIALE**

Inchiesta sull'impatto della nuova imposta nelle località turistiche e nei centri storici delle grandi città; i riflessi su compravendite e locazioni

L'imposta sugli immobili diversi dalle abitazioni

L'aliquota base fissata dal decreto legge 201/2011 per le differenti categorie catastali e i coefficienti in base ai quali si calcola il valore imponibile, moltiplicandoli per la rendita catastale dell'immobile interessato

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	CATEGORIE CATASTALI INTERESSATE	BASE IMPONIBILE	ALIQUTA D'IMPOSTA IMU
Seconde case, box e garage, magazzini, tettoie	Da A/1 ad A/9, C/2, C/6 e C/7	Rendita catastale (+5%) x 160	0,76%
Abitazione principale più garage, magazzini, tettoie e loro pertinenze (al massimo una per tipo)	Da A/1 ad A/9, C/2, C/6 e C/7	Rendita catastale (+5%) x 160	0,4% e detrazioni di 200 euro
Lavoratori artigiani, palestre e stabilimenti balneari e termali senza fini di lucro	C/3, C/4 e C/5	Rendita catastale (+5%) x 140	0,76%
Collegi, scuole, caserme, ospedali pubblici, prigioni	Da B/1 a B/8	Rendita catastale (+5%) x 140	0,76%
Uffici	A/10	Rendita catastale (+5%) x 80	0,76%
Capannoni industriali, fabbriche, centri commerciali, alberghi, teatri e cinema, ospedali privati, banche, palestre e stabilimenti balneari e termali con fini di lucro	Da D/1 a D/10	Rendita catastale (+5%) x 60	0,76%
Negozi	C/1	Rendita catastale (+5%) x 55	0,76%
Terreni agricoli	-	Reddito dominicale (+25%) x 120	0,76%

NOTA: dato che l'Imu assorbe l'Irpef sui redditi fondiari degli immobili non locati, per conoscere l'effettiva differenza tra la somma di ICI e Irpef e la nuova Imu si devono calcolare anche le relative Irpef e addizionali locali risparmiate, variabili a seconda della propria aliquota marginale e della situazione dell'immobile