

L'AUMENTO DELLA TASSAZIONE
IMMOBILIARE IN ITALIA
COME PATRIMONIALE STRAORDINARIA
DEL 25% DEL PIL

di Francesco Forte

20 febbraio 2014

La tassazione degli immobili OCSE

Stato o Zona	Anno	Imposte proprietà su PIL	Imposte trasferimenti	Totale Patrimoniale su immobili
Media euro zona (15)	2009	0,7	0,4	1,1
	2010	0,7	0,4	1,1
	2011	0,7	0,3	1,0
	2012	0,8	0,3	1,1
Media Ue (22)	2009	0,8	0,4	1,2
	2010	0,8	0,4	1,2
	2011	0,9	0,4	1,3
	2012	0,9	0,4	1,3
Media OCSE (34)	2009	1,1	0,3	1,4
	2010	1,0	0,3	1,3
	2011	1,1	0,3	1,4
	2012	1,1	0,3	1,4
Italia	2009	0,6	0,7	1,3
	2010	0,6	0,7	1,3
	2011	0,6	0,65	1,3
	2012	1,6	0,65	2,3

La tassazione degli immobili in Italia dal 2011 al 2014

Nel 2011 l'imposta diretta patrimoniale sugli immobili, l'ICI, dà 9 mld. L'imposta sulla prima casa era stata abrogata, con una perdita di 4 mld.

Nel 2012 il governo Monti cambia il nome all'ICI in IMU, aumenta i coefficienti catastali, riduce le agevolazioni per gli immobili storici e artistici vincolati, reintroduce la tassazione della prima casa e stabilisce una forchetta di aliquote più ampia.

La previsione di gettito basata sulle aliquote ordinarie era di 20 mld. ma il tributo ne ha resi 24, con aumenti di aliquota rispetto a quella ordinaria da parte dei comuni per finanziare la crescita della spesa.

Nel 2013 il governo Letta reintroduce l'esonero IMU prima casa ma il gettito IMU è di 24 mld. perché i comuni aumentano ancora le aliquote. Tuttavia, i comuni non tengono conto di ciò e chiedono e ottengono che nel 2014 si adotti la TASI, Tassa per i servizi indivisibili, per rimediare all'esonero IMU prima casa. La TASI è una IMU mascherata perché basata sui valori catastali e non sulle spese per servizi indivisibili. Il gettito della patrimoniale immobiliare diretta di IMU*TASI potrà superare i 24 miliardi.

L'aumento della tassazione degli immobili come patrimoniale straordinaria di 25 volte

L'aumento della tassazione sugli immobili del 2012 sul 2011 di 14,7 mld. da 9 a 23,7 equivale a un tributo patrimoniale straordinario sugli immobili di 355 mld=23% del PIL. Con l'introduzione della Tasi si supera il 25% del PIL. Ciò perché i tributi permanenti sul patrimonio duraturo, per la teoria economica, ne riducono il valore di un importo pari al valore capitale del loro flusso di reddito durevole.

Al tasso del 4% l'immobile che vale 100 mila euro rende annualmente di media 4 mila.

Il tasso di capitalizzazione col rendimento del 4% è 25 ($4 \times 25 = 100$). Con tale tasso, l'aumento permanente di 14,7 mld., pari allo 0,95% del PIL, dell'imposta sugli immobili, genera una riduzione del loro valore di 355 mld., il 23% del PIL. Ossia gli effetti d'una patrimoniale straordinaria immobiliare del 23% del PIL.

Teoria dell'ammortamento delle imposte

La teoria della capitalizzazione delle imposte permanenti su cespiti che danno un reddito duraturo è conosciuta come teoria dell'ammortamento dell'imposta perché, date certe ipotesi, il tributo si traduce in pari riduzione del valore del cespite tassato. Tale riduzione fa sì che chi acquista il bene non subisca l'onere del tributo perché il minor prezzo ne tiene conto.

L'ammortamento completo ha luogo se:

- 1) la spesa del tributo non genera per il bene colpito un aumento di rendimento;
- 2) il tributo non riguarda gli investimenti alternativi e non dà luogo a una riduzione del tasso di mercato.

L'aumento dell'IMU sull'ICI non si traduce in spese pubbliche che migliorano la redditività degli immobili. E non c'è un aumento generalizzato di tassazione degli investimenti nell'euro zona. La cattiva congiuntura ha generato un calo dei rendimenti che si accompagna alla riduzione del tasso di interesse della banca centrale. Invece, per il proprietario che decide, se vendere o meno il bene, ciò che conta non è il tasso di mercato corrente ma quello ordinario di lungo termine. Esso determina le decisioni di investimento, consumo, risparmio e non si riflette, di solito, per intero nei valori di mercato correnti, che tendono a scendere meno, assorbendo il deprezzamento della moneta dovuto al tasso di inflazione.

Fra il 2011 e il 2013 i prezzi sono aumentati del 2,7%. L'aumento dell'IMU, al tasso del 4%, ha dato luogo all'ammortamento completo.

La diminuzione del capitale immobiliare delle famiglie italiane fra il 2011 e il 2012 a causa della nuova tassazione patrimoniale con l'IMU

ATTIVITÀ REALI DELLE FAMIGLIE ITALIANE (in mld.)

Tipo di Cespite	2011	2012	% 2012 su 2011	Minusvalenza 2012 in %	Minusvalenza 2012 in mld.
Abitazioni	5.022	4.845	96,47	3,43	177
Immobili non residenziali	359	346	96,38	3,62	13
Totale Immobili	5.380	5.191	96,49	3,51	190
Impianti, macchinari attrezzature, scorte	239	231	96,65	3,35	8
Terreni	239	231	96,65	3,35	8
Preziosi e oggetti d'arte	119	115	96,64	3,36	4
Totale	5.978	5.768	96,49	3,51	210

Fonte: Ns. elaborazioni su dati Banca d'Italia

DIMOSTRAZIONE CHE L'AUMENTO DELL'IMU SULL'ICI FRA 2011 e 2013 SI E' ULTRA AMMORTIZZATO

La riduzione in termini reali è maggiore del 3,5% circa e arriva al 5% in quanto i prezzi sono aumentati dell'1,6% e per conseguenza ai 190 mld. di aumento pari al 3,5% occorre aggiungere altri 86 mld. In totale 276 miliardi.

Come si vedrà dalla slide 9, gli immobili delle famiglie al tasso del rendimento presunto al 4% rendono 207 mld. Maggior gettito dell'IMU rispetto all'ICI per le famiglie (cfr. slide 9) è di 10,2 mld., i quali rispetto ai 207 rappresentano circa il 5% . La capitalizzazione di 10,2 mld. al 4% dà 255 mentre la perdita di valore degli immobili delle famiglie è stata di 270.

A ciò bisogna aggiungere un'ulteriore flessione nel 2013.

All'ammortamento del tributo si aggiungono altri fattori di crisi in parte derivanti dagli effetti negativi che tale ammortamento genera sul mercato immobiliare, sull'industria delle costruzioni e sulle sofferenze bancarie e quindi sulle difficoltà delle famiglie di ottenere nuovo credito. Sino al 2011 il mercato immobiliare aveva tenuto. La patrimoniale straordinaria sugli immobili ha innescato una crisi del settore con effetti a spirale negativi su tutta l'economia.

La proprietà immobiliare in Italia

Riepilogo Nazionale Stock Immobiliare al 31/12/2010

Tipologia	TOTALE ITALIA		Persone Fisiche		Persone non Fisiche	
	Numero U.I.U	Comp%	Numero U.I.U	Comp%	Numero U.I.U	Comp%
Abitazioni	33.497.728	55,6%	30.579.937	57,9%	2.917.791	39,2%
Pertinenze	21.976.867	36,5%	19.281.991	36,5%	2.694.876	36,2%
Non residenziale	4.742.875	7,9%	2.919.743	5,5%	1.823.132	24,5%
Totale	60.217.470	100,0%	52.781.671	100,0%	7.435.799	100,0%

Tipologia	Rendita	Comp%	Rendita	Comp%	Rendita	Comp%
Abitazioni	15.897.309.183	46,6%	14.444.376.037	69,7%	1.452.933.146	10,6%
Pertinenze	2.099.374.221	5,2%	1.768.526.676	8,5%	330.847.545	2,4%
Non residenziale	16.451.651.756	48,2%	4.506.707.455	21,8%	11.944.944.301	87,0%
Totale	34.448.335.160	100,0%	20.719.610.168	100,0%	13.728.724.992	100,0%

Fonte: Rapporto immobiliare 2013, Agenzia delle Entrate

RIPARTO DELL'AUMENTO DELL'IMU SU ICI FRA FAMIGLIE E IMPRESE

Tipo immobile	ICI mld	IMU mld	Aumento IMU mld	Dati catastali immobiliari	Valori catasto mld	Ricchezza immobili 2012 mld	Rendimento presunto 4%
Abitazione principale	-	4,00	4,00				
Altri fabbricati urbani famiglie	n.d.	11,26	n.d.	Abitazioni famiglie	14,51	4.845	176,0
Aree fabbricabili	n.d.	0,47	n.d.	Pertinenze famiglie	1,84		
Immobili rurali famiglie	n.d.	0,50	n.d.	Non residenziali famiglie	10,13	340	13,6
Immobili famiglie	6,00	16,23	10,23	Totale famiglie	26,48	5.185	207,4
Fabbricati imprese enti	n.d.	6,51	n.d.	Residenziali imprese, enti	1,38		
Aree fabbricabili imprese ed enti	n.d.	0,13	n.d.	Pertinenze imprese, enti	6,32		
Immobili rurali imprese enti	n.d.	0,56	n.d.	Non residenziali imprese, enti	0,26		
Immobili imprese ed enti	3,00	7,20	4,20	Totale imprese, enti	7,96	1.570	62,8
Totale generale	9,00	23,70	14,70	Totale Generale	34,44	6.755	270,2

L'immobiliare straordinaria incide soprattutto sulle famiglie
E' molto rilevante anche per imprese ed enti

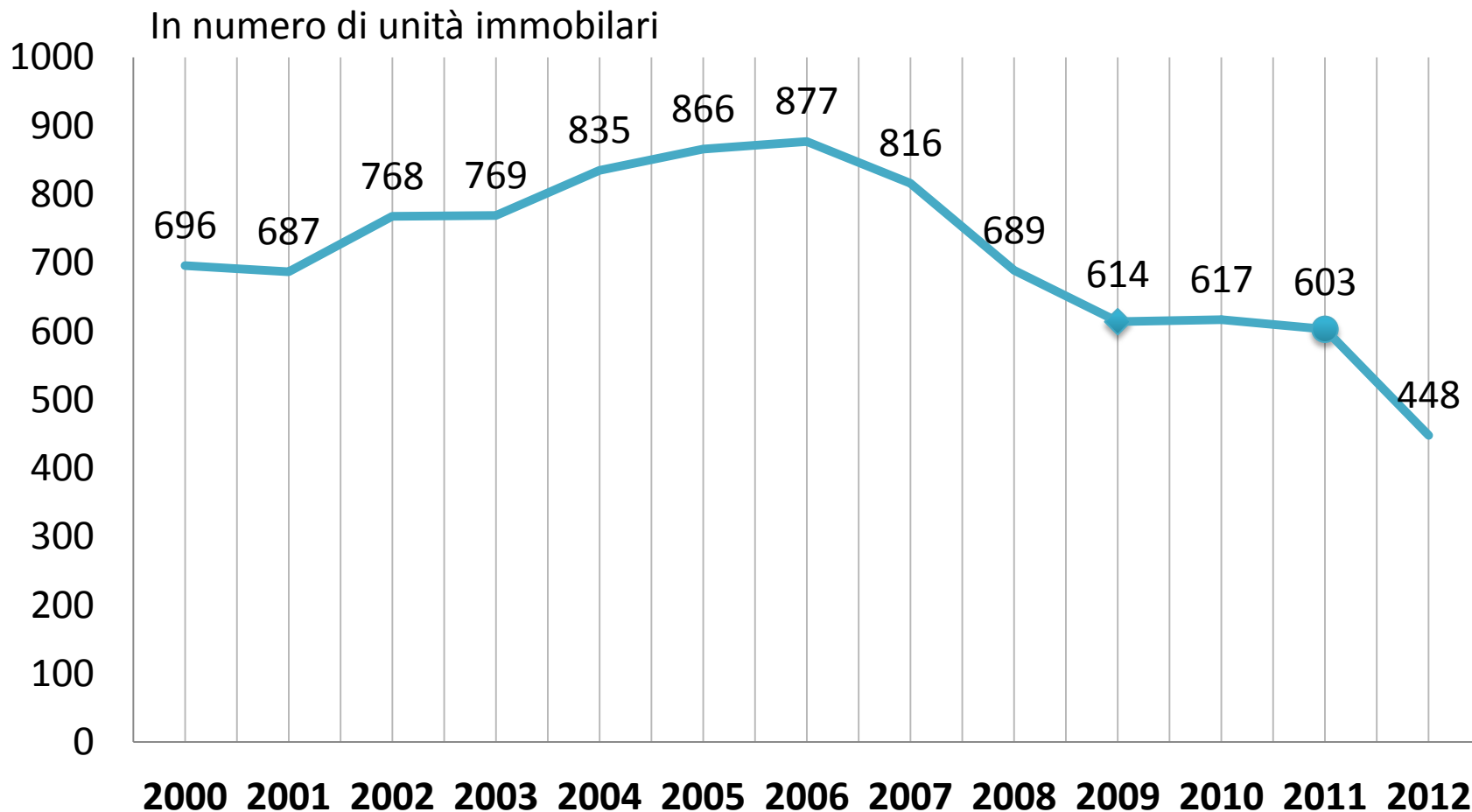
Dalla slide 9 si desume che l'IMU genera un aumento della tassazione patrimoniale sugli immobili delle famiglie di 10,23 miliardi, pari al 170,6% in più. Ciò capitalizzato al tasso del 4%, con l'ammortamento del tributo, equivale per le famiglie a una patrimoniale straordinaria di 250,8 miliardi. E' il 4,98% della ricchezza immobiliare delle famiglie.

A ciò s'aggiunge una nuova tassazione immobiliare su imprese ed enti di 4,2 mld. che costituisce il 139,9% in più rispetto al 2011.

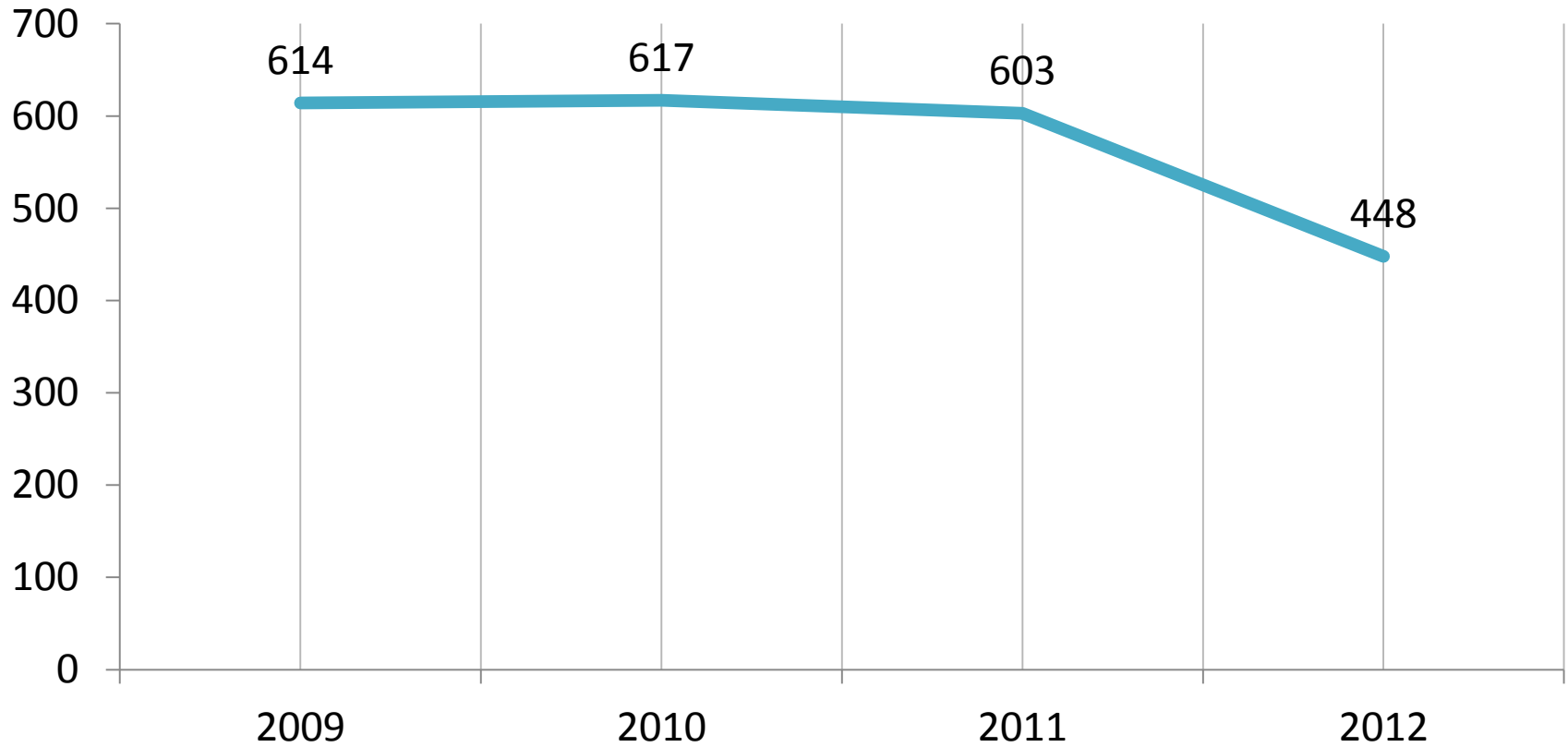
Al tasso del 4% essa equivale a una patrimoniale straordinaria di 104 mld. cioè l'1,4% del loro capitale immobiliare.

In totale, fra famiglie ed imprese ed enti, la patrimoniale straordinaria derivante dall'aumento dell'IMU è di 355 mld.

Le vendite degli immobili 2000-2012



Le vendite degli immobili 2009-2012



Le compravendite

Il mercato immobiliare delle abitazioni subisce un vero crollo nel 2012, perdendo oltre 150 mila compravendite rispetto all'anno precedente: si tratta del peggior risultato dal 1985 quando le abitazioni compravendute erano state circa 430 mila.

La domanda di immobili si riduce perché i compratori sono scoraggiati dal nuovo carico fiscale, ma i proprietari di immobili che non hanno bisogno di vendere non accettano di subire la riduzione di prezzo derivante dall'ammortamento del tributo.

La flessione del mercato immobiliare prosegue, per analoghe ragioni nel 2013.

Effetti della patrimoniale straordinaria su numero, superficie, fatturato delle vendite di immobili per abitazioni

Area	NUMERO 2012	Var.% NUMERO 2011/12	QUOTA PER AREA	SUPERFICIE 2012	VAR. % SUPERFICIE 2011/12	FATTURATO 2012 mld	VAR. FATTURATO 2011-2012
Nord Ovest	145.925	-25,4	32,5	14.524.738	-25,2	24,2	-26,2
Nord Est	81.998	-28,3	18,3	8.882.137	-27,3	14,0	-26,9
Centro	93.904	-26,9	20,9	9.511.729	-26,4	21,1	-26,5
Sud	83.898	-21,5	18,7	8.979.041	-22,2	11,1	-22,2
Isole	42.639	-26,3	9,5	4.519.751	-26,4	5,0	-28,1
ITALIA	448.364	-25,7	100,0	46.417.396	-25,4	75,4	-26,0

IL CROLLO DEL 26% DEL MERCATO DELLE ABITAZIONI E' PARI A QUELLO SUL PIL DELLA PATRIMONIALE STRAORDINARIA

La diminuzione di vendite di immobili per abitazioni fra il 2011 e il 2012 è del 25,4-26 % su scala nazionale in termini di numero, superficie e “fatturato”, ossia valore in euro delle operazioni: vi è una coincidenza casuale con la percentuale sul PIL della patrimoniale straordinaria introdotta con il passaggio dall'ICI all'IMU ma è il nuovo tributo che ha comportato un aumento di 15 miliardi annui di onere fiscale a questo titolo.

Le conseguenze sull'economia di questo crollo sono drammatiche anche perché si sommano a quelle nelle vendite di immobili per usi non abitativi.

Il crollo riguarda tutta l'Italia, ma soprattutto il Nord Est, il Nord Ovest e il Centro Italia in cui si concentra oltre il 70% delle abitazioni vendute. E' minore nell'Italia Meridionale continentale in cui c'è un 20% delle vendite e il calo è del 22%. Il crollo di vendite è massimo nelle isole (quota di operazioni di un decimo circa del totale nazionale) ove raggiunge il 28%: ciò presumibilmente per la rilevanza delle vendite di seconde case, il cui mercato ha subito un duro colpo.

Effetti della patrimoniale straordinaria

Vendite degli immobili (mq superficie)

TIPOLOGIA	CATEGORIA	2011	2012	Riduzione 2012 su 2011
Terziario	Uffici	14.085	10.402	-26,15
	Banche	383	222	-42,04
Commerciale	Negozi	34.408	25.931	-26,15
	Alberghi	492	350	-28,87
Produttivo	Capannoni	12.447	10.020	-24,64
Pertinenze	Magazzini	97.089	77.238	-20,39
	Box Posti auto Stalle	379.842	283.438	-25,38

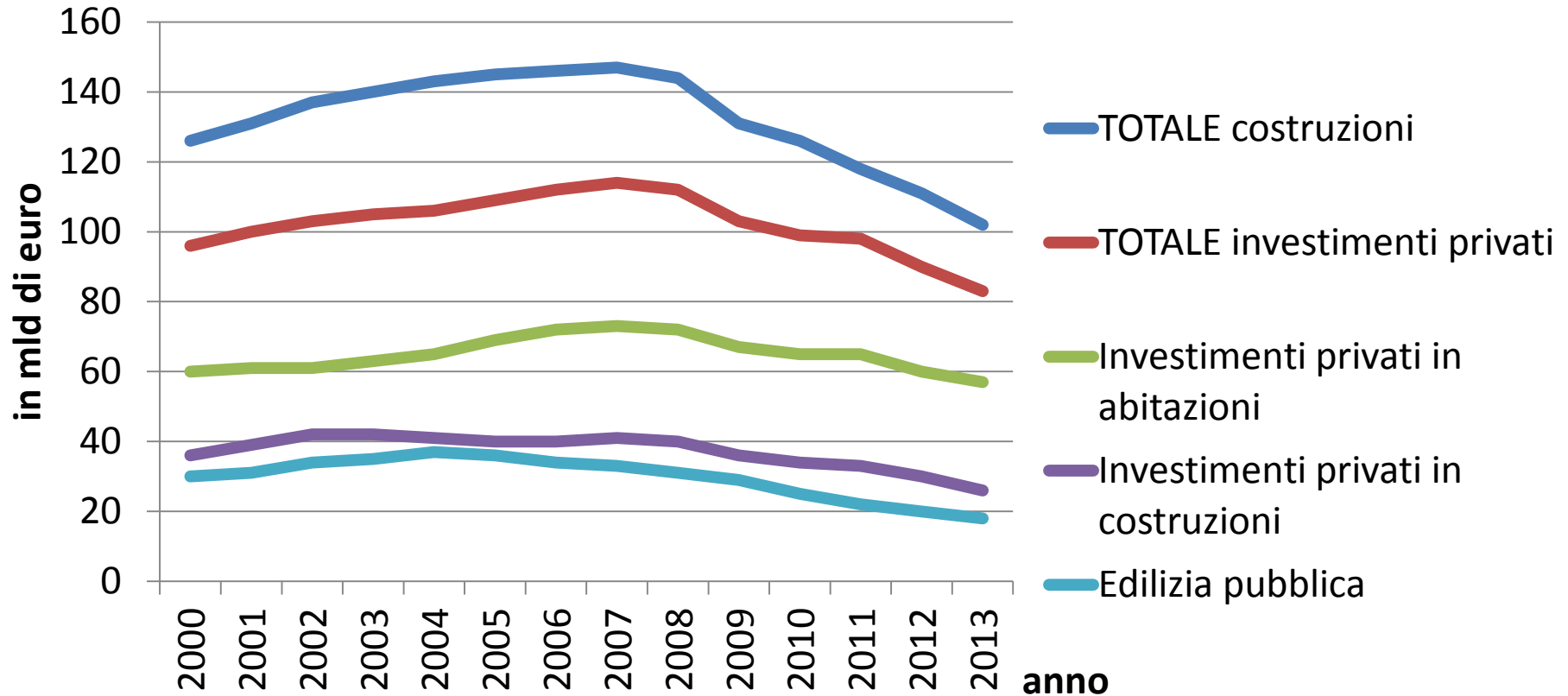
IL CROLLO DEL MERCATO DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI, TERZIARI E PRODUTTIVI EGUAGLIA QUELLO DELLE ABITAZIONI

L'aumento dell'imposta sugli immobili con l'IMU ha agito come una patrimoniale straordinaria scaricandosi con effetti depressivi medi del 25% anche sul mercato degli immobili non residenziali: commerciale, del terziario di uffici, dei capannoni e delle pertinenze.

Gli effetti negativi sul mercato immobiliare sono il segnale del danno che ciò provoca all'economia in termini di investimenti e di occupazione ossia di PIL e di introiti fiscali per imposte sulle imprese, IVA e contributi sociali e di maggiori sofferenze bancarie.

Questi effetti tendono a perdurare perché la capitalizzazione del tributo agisce come una patrimoniale straordinaria la cui traslazione e incidenza si scarica man mano sui vari soggetti coinvolti.

Effetti della patrimoniale straordinaria sugli investimenti nell'edilizia



Effetti della patrimoniale straordinaria sugli investimenti edilizi

Anno	TOTALE costruzioni	TOTALE investimenti privati	Investimenti privati in abitazioni	Investimenti privati in edilizia non residenziale	Investimenti edilizi pubblici
2000	126	96	60	36	30
2001	131	100	61	39	31
2002	137	103	61	42	34
2003	140	105	63	42	35
2004	143	106	65	41	37
2005	145	109	69	40	36
2006	146	112	72	40	34
2007	147	114	73	41	33
2008	144	112	72	40	31
2009	131	103	67	36	29
2010	126	99	65	34	25
2011	120	98	65	33	22
2012	111	91	60	30	20
2013	103	85	57	26	18

IL DECLINO DELL'INVESTIMENTO EDILIZIO DEL 2013 SUL 2011 DERIVANTE IN NOTEVOLE PARTE DALLA TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI È DEL 13%

LA PATRIMONIALE STRAORDINARIA HA AVUTO UN EFFETTO PERVERSO SUL PIL

Per gli investimenti nelle costruzioni nel complesso nel 2013 vi è una diminuzione del 14,2 per cento sul 2011. Essa però deriva per il 18,2 per cento dalla riduzione degli investimenti pubblici nell'edilizia, mentre la riduzione nel settore privato è il 13,3%. Ma nel settore degli edifici non residenziali già in difficoltà a causa della crisi, che ha colpito in particolare il commercio e il terziario, legato alla domanda di consumi, il calo è stato del 21,2%.

Data la caduta della spesa pubblica per investimenti del 18,1%, la manovra fiscale a carico del settore delle costruzioni, quello tipico con cui si combatte la crisi, tanto nelle prescrizioni keynesiane che in quelle neoclassiche, è stata come una pioggia sul bagnato che genera alluvione.

Solo l'investimento in abitazioni ha avuto una contrazione relativamente limitata del 12,3 presumibilmente perché nel 2013 è intervenuto l'esonero dall'IMU per l'abitazione principale. Ma l'esonero è stato attuato in modo ambiguo e contrastato e con la promessa di un recupero mediante la TASI della pressione fiscale a cui si rinunciava nell'IMU. Sembra quasi che la politica del governo mirasse non a combattere la crisi, ma ad aggravarla. A valle della crisi delle costruzioni vi è quella dell'industria dell'arredamento e degli elettrodomestici.

Effetti della patrimoniale straordinaria sugli occupati nell'edilizia

Anno	DIPENDENTI	INDIPENDENTI	TOTALE OCCUPATI
2008	1.261	726	1.987
2009	1.227	736	1.962
2010	1.213	736	1.949
2011	1.138	709	1.847
2012	1.073	681	1.754
2013 primi 9 mesi	961	643	1.604

Effetti della patrimoniale straordinaria sulla cassa integrazione nell'edilizia

anno	ORDINARIA	STRAORDINARIA	DEROGA	TOTALE
2008	35.964.294	1.601.509	3.001.109	40.566.912
2009	70.017.158	4.247.452	4.025.439	78.290.049
2010	73.912.537	11.972.328	18.279.871	104.164.736
2011	65.632.077	24.201.817	19.222.972	109.056.866
2012	78.717.964	29.803.764	31.591.327	140.113.055
2013 (Gen-Ott)	74.546.944	34.285.056	19.210.152	128.042.152

EFFETTI DELLA PATRIMONIALE STRAORDINARIA IMMOBILIARE SULL'OCCUPAZIONE

In due anni fra il 2011 e il 2013 gli occupati nell'edilizia si riducono di 240 mila unità, vale a dire il 7% della forza lavoro del settore.

Altri 130 mila addetti dell'edilizia sono in cassa integrazione con un aumento di 90 mila rispetto al periodo pre crisi.

La statistica non considera la perdita di posti di lavoro dell'indotto dell'edilizia che qualcuno calcola in una cifra pari a quella dei posti in meno nel settore edile. Ma con una più prudente valutazione di un 40-50% si arriva a un totale di 100-120 mila addetti in meno nell'occupazione dell'indotto del settore edile, con un totale di 350 mila addetti fra occupazione diretta e dell'indotto a cui si aggiungono circa 50 mila addetti in cassa integrazione in più di quelli consueti.

CONCLUSIONI

L'aumento, tutto in un colpo, dell'IMU sull'ICI di oltre 1,5 volte, ha generato a carico di famiglie, imprese ed enti possessori di immobili l'effetto di una patrimoniale immobiliare straordinaria di 355 miliardi, causando una massiccia caduta dei valori del mercato edilizio, dovuta a una completa traslazione in avanti del tributo, calcolabile in circa il 5%.

E in connessione a ciò, un grave effetto recessivo e una massiccia perdita di occupazione. Gli investimenti si riducono di 14 miliardi, quasi un punto di PIL, e, essendo molto alto il loro effetto di moltiplicatore della domanda, si può dire che ciò ci ha fatto perdere in un biennio un punto e mezzo di PIL, mentre la caduta di 400 mila addetti nell'occupazione diretta e indotta ha generato una disoccupazione del 50% di quella totale del medesimo periodo.

La perdita di domanda interna dovuta ai 400 mila disoccupati e cassaintegrati a 12 mila euro per addetto, in totale 5 miliardi con un moltiplicatore di 1,5, ha fatto perdere uno 0,5 di PIL.

In complesso la perdita di PIL, dovuta a questa patrimoniale straordinaria, sino ad ora è almeno 2 punti di PIL e costituisce uno dei maggiori ostacoli alla ripresa.

L'Italia non aveva avuto la crisi immobiliare che ha colpito USA ed Europa A procuracela ci han pensato i governi Monti e Letta

La crisi in Europa che ha generato caduta del PIL, disoccupazione, deficit di bilancio, crisi debitorie private e pubbliche e gravosi processi di aggiustamento, che ora rendono difficile la ripresa, soprattutto nella parte meridionale, è stata innescata dallo scoppio della bolla finanziaria che aveva provocato negli USA un artificioso gonfiamento del settore immobiliare e dei titoli connessi e si è propagata con analoghe crisi in Irlanda, Regno Unito, Spagna, Portogallo, Grecia.

L'Italia ne aveva subito il contraccolpo ma sino al 2011 aveva avuto una tenuta dell'occupazione e del PIL superiore alla media del Sud dell'Europa dovuta al fatto che non aveva avuto la crisi del settore immobiliare. Le banche italiane avevano molto debito pubblico, ma non avevano sofferenze nel credito edilizio, con le famiglie e il patrimonio immobiliare privato che garantivano l'economia pubblica.

Con l'IMU e ora con la TASI il governo, con la pressione dei comuni affamati di risorse da ricavare a carico dei ceti medi, ha creato la crisi da cui l'economia di mercato era scampata. E i disastri ora si vedono ma i governanti non sembrano voler imparare dagli errori commessi.