

Passaparola – Mattone senza valore – Paolo Righi



“La gente ha bisogno di una casa, soprattutto quella fascia di popolazione che né oggi né mai riuscirà a entrare nel mercato, riteniamo opportuno che si provveda una edilizia sociale che vada a reperire tutti quegli immobili invenduti e li metta a disposizione dei cittadini attraverso la edilizia agevolata. Quindi c'è un modo corretto di fare sociale che è quello di non deturpare il nostro patrimonio, anche agricolo, e di riconvertire quello già esistente.” Paolo Righi

Il Passaparola di Paolo Righi, Presidente di Fiaip, La Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali.

“Buongiorno a tutti gli amici del Blog di Beppe Grillo, io sono Paolo Righi, Presidente nazionale della [FIAIP](#), la federazione italiana agenti immobiliari professionali. Parleremo del settore immobiliare e degli ultimi recenti accadimenti che hanno coinvolto l'80% dei proprietari di casa e in particolare l'abolizione dell'Imu sulla prima casa. Una abolizione che riporta nelle tasche degli italiani 4 miliardi di Euro, toglie una tassa patrimoniale su un bene che non produce nessun reddito e quindi la abolizione Imu è stata bene accolta da tutto il mondo di questo settore e penso anche dai cittadini. Dall'altra parte c'è il problema serio delle coperture che purtroppo in un paese che non ha gradito la spesa pubblica e che a tutt'oggi non vede provvedimenti di peso per ridurre quelle che sono le strutture e le burocrazie che ingessano il paese, che ha visto nei provvedimenti sulle coperture l'aumento di altre tasse e non esclusivamente coperture che provengano dai tagli.

Speriamo che nel prossimo decreto sulla stabilità che si farà a ottobre, il governo, se ancora ci sarà, possa rimediare a

questo inconveniente con un taglio pesante a tutti quelli che noi definiamo i potentati che ingessano questo paese. Abbiamo poi anche un mercato immobiliare in questo momento che sta vivendo un momento di crisi relativamente a un processo che negli anni del boom è stato favorito dal mondo della finanza, economico e dallo stesso immobiliare, quello delle costruzioni, oggi pensate che in Italia ci sono un milione e 200 immobili invenduti e che nel tempo è stato usato tanto territorio e tanto territorio sottratto anche alla agricoltura per le nuove costruzioni.

Un altro punto per noi agenti immobiliari molto importante è quello del patrimonio immobiliare, oggi in Italia ci sono un milione e 200 immobili invenduti che nuovi o usati difficilmente riescono a entrare sul mercato, e quindi abbiamo la necessità di riportare il piano strategico nazionale sulle costruzioni a un piano che sia più vicino e attinente a queste esigenze e quindi diciamo no alla costruzione, in generale, naturalmente, di nuove costruzioni, diciamo sì alla riconversione dell'esistente e soprattutto diciamo no a quei comuni che continuano a rubare territorio costruendo edilizia pubblica. Riteniamo opportuno che per questioni appartamenti, quelle unità immobiliari di cui una certa parte sociale abbisogna, cioè la gente ha bisogno di case e soprattutto quella fascia di popolazione che né oggi né mai riuscirà a entrare nel mercato, che si provveda una edilizia sociale che vada a reperire tutti quegli immobili invenduti e li metta a disposizione dei cittadini appunto attraverso la edilizia agevolata. Quindi c'è un modo corretto di fare sociale che è quello di non deturpare il patrimonio, il patrimonio nostro, anche agricolo, e di riconvertire l'esistente.

Peraltro in questi tre o quattro anni dobbiamo anche dire che per quanto riguarda invece l'edilizia privata i prezzi sono diminuiti, oggi sul mercato ci sono occasioni buone e quindi gli investimenti immobiliari, come tutti sappiamo, tutelano l'inflazione, è un investimento che però va visto nel medio e lungo periodo.

L'errore che ha fatto ogni immobiliare ancora negli anni è

quello, e molti cittadini anche, è stato quello di valutare l'investimento immobiliare quasi come quello mobiliare, cioè parametrare un appartamento a una azione. Comprare casa oggi vuole dire fare un investimento di medio - lungo periodo che ripeto ci sostiene e tutela i nostri investimenti privati dall'inflazione. Il terzo punto è che tutti oggi, molti, mi chiedono se è il momento di comprare o no, beh, diciamo che oggi ci sono molte occasioni, possibilità, di fare affari e c'è la possibilità veramente di acquistare a buon prezzo e allora ecco che anche gli ultimi provvedimenti di apertura del credito, contenuti nel piano casa, che sono quelli dell'uso della Cassa depositi e prestiti per garantire una parte del mutuo ai cittadini, garantendo quindi cittadini nei confronti delle banche è una attività che noi abbiamo approvato ritenendola utile da quello che è l'intero complesso sociale del nostro paese. Ricordiamoci sempre che è la proprietà immobiliare a dare stabilità sociale, quindi un provvedimento questo che permetterà alle giovani coppie e a chi in questo momento ha difficoltà a accedere al credito di poter entrare nella fascia dei proprietari immobiliari.

Il mercato immobiliare italiano per esempio ha delle caratteristiche quasi simili a quello spagnolo, dove abbiamo circa l'83 per cento di proprietari di abitazioni, mentre nel resto dell'Europa abbiamo una media europea di proprietari di casi del 65%, calcolando anche i paesi dell'est che appunto sono arrivati alla proprietà prima del.. subito dopo il muro di Berlino, cioè gli appartamenti assegnati all'epoca sono stati dati in proprietà a chi possedeva. Dobbiamo anche dire che invece nei paesi del nord Europa proprietari di casa rappresentano il 45%, ecco perché anche la tassazione europea difficilmente confrontabile con quella italiana e l'ottica con cui si vede la tassazione sulla casa in Europa e per esempio in Italia e Spagna è totalmente diversa. Per farvi un esempio la tassazione immobiliare francese è una tassazione che prevede due quote uniche, una per l'inquilino e una per il proprietario, che è la tassa di abitazione, di occupazione, e che però sono molto molto semplici e individuabili, pensate

che nella tassa di abitazione sono ricomprese tutte le 12 tasse, 13 tasse, che noi attualmente paghiamo sulla casa e addirittura all'interno di questa tassa c'è anche la tassa televisiva.

Allora al di là delle aliquote una semplificazione fiscale permette sempre al cittadino di poter giudicare esattamente se i propri governanti stanno agendo bene o male.

In Germania, dove il tasso di proprietari è 45% è l'affitto.. la fa da padrone, specialmente a Berlino, dove masse di italiani negli ultimi tre anni si sono affrettati a acquistare, andando nelle agenzie immobiliari, molti di voi avranno visitato Berlino, oltre al prezzo della abitazione negli annunci immobiliari potrete vedere anche la percentuale di ricavo annuo dall'investimento immobiliare. Questo perché? Perché anche in Germania la tassazione è trasparente, chiara, senza nessun gioco delle tre carte, come lo definisco io e come purtroppo in Italia molte volte accade e l'investitore può decidere tranquillamente di acquistare, sapendo che avrà un ritorno sul proprio investimento.

Negli altri paesi la situazione è più o meno uguale, la differenza di cui si è discusso molto in Italia senza comprenderne bene il senso, quando noi affermiamo che la tassazione, la pressione fiscale complessiva sull'immobiliare, la più alta d'Europa e invece il ministero delle finanze parifica e fa i confronti sulle singole tasse è un po' l'esempio di come si cerchi di mistificare a volte quelle che sono le differenze tra noi e l'Europa, un po' come è accaduto quando la commissione parlamentare ha voluto cercare di scoprire quali fossero gli stipendi, una comparazione tra gli stipendi dei parlamentari italiani e quelli europei, dopo 4 mesi di lavoro la commissione ha detto che non era possibile una parificazione. E così anche sulle tasse, non si possono confrontare incidenze diverse se non sulla pressione fiscale.

Sta di fatto che nei paesi dell'unione europea la pressione fiscale sugli immobili è molto minore e era parificata a quella italiana prima dell'aumento applicato dal governo Monti del 60% delle rendite catastali, l'introduzione Imu, è anche

vero che la capienza che i cittadini degli altri paesi hanno sull'imposta dei redditi, quindi IRPEF, è molto più alta, voi pensate che fino a aliquota di 80 mila Euro l'Italia è il paese che paga più tasse di tutti gli altri. Quindi i cittadini dell'unione europea hanno la possibilità pagando molto meno le imposte sui redditi eventualmente di pagare le imposte sugli immobili e quindi sui capitali immobilizzati.

Parlando del valore catastale degli immobili rispetto alle quote di mercato, prima dell'aumento del 60% dei valori il valore degli immobili, quello reale, rispetto alle rendite, era molto più basso, ma era comunque identificato dal prezzo valore, tutti i cittadini che si recano da un notaio per acquistare casa dichiarano il prezzo realmente pagato, ma pagano le tasse sulle rendite catastali assegnate e quindi è un dato, anche questo, facilmente riscontrabile, e tutta la polemica che c'è stata sul catasto che va riformato è comunque sicuramente rimediabile in breve tempo, perché la agenzia del territorio e la agenzia delle entrate hanno già i dati dei veri prezzi degli scambi degli ultimi 4 o 5 anni.

Dopo l'aumento applicato dal governo Monti del 60% delle rendite, soprattutto nelle province e periferie molti valori addirittura sono scesi rispetto alle rendite catastali e è quindi vera necessità di riformare il catasto e quindi di calcolare nuove attribuzioni alle rendite, calcolando anche che la maggiore parte delle proprietà nei centri storici sono classificate come per esempio edilizia popolare o meno, qui c'è una ignavia della nostra politica e di tutto quello che è l'humus della nostra nazione che non avrei mai voluto prendere di petto questo problema. Oggi il problema è all'attenzione della politica, si farà la riforma del catasto che era per il vero partita molto male, perché il governo aveva proposto, la commissione dei saggi, aveva proposto di fare un algoritmo per calcolare le rendite immobiliari e vietava ai cittadini di contestare le rendite.

Dopo un lungo lavoro, anche delle associazioni, devo dire, in cui anche noi ci siamo appassionati, i criteri di composizione algoritmo saranno trasparenti a detta della commissione, e

quindi potranno essere eventualmente modificati, ci saranno delle commissioni censuarie a cui parteciperanno le associazioni, anche le associazioni, per determinare quelli che sono eventualmente delle discrasie tra le rendite attribuite dall' algoritmo e la realtà dei fatti e soprattutto diciamo la vittoria più bella, seppure sarà approvata appunto dal Parlamento, è quella che il cittadino si possa opporre alla attribuzione delle rendite assegnate da questo algoritmo. Riportare equità nel modello di tassazione sulle case proprio perché viene dato dalla attribuzione delle rendite era un fatto necessario e speriamo che questo processo di revisione del catasto si chiuda al più presto. Passate parola!" *Paolo Righi*