

**IMMOBILI / 1** Nuovo minimo per le compravendite di abitazioni e prezzi previsti ancora in calo. Colpa della pressione fiscale, cui da gennaio si aggiungerà la nuova Tares. Il resto lo fa l'assenza di mutui. Così per la ripresa bisogna aspettare almeno il 2014

# Con l'Imu la casa è ko

di Teresa Campo

**S**i chiamano Imu e spread le due parole più di moda e più temute dagli italiani. Bestie nere ritenute responsabili di molti dei mali attuali, in primis della difficoltà in cui si trova il mercato della casa: prezzi in discesa, canoni d'affitto anche, compravendite al lumicino, mutui impossibili da trovare, ma anche, a più largo spettro, crisi del settore costruzioni, delle banche, dei consumi. Anche limitandosi alla sola casa, lo scenario resta comunque inquietante. Soprattutto in prospettiva. Se infatti dopo la lunga cavalcata dei prezzi nel decennio 1997-2007 una correzione era più che prevedibile, addirittura

auspicabile, al giro di boa del quinto anno dall'inizio crisi (l'implosione dei mutui subprime americani è dell'estate del 2007) preoccupa il fatto di non vedere ancora la fine del tunnel. Anzi. Da un lato il blocco dei finanziamenti bancari a tutti i livelli, da quelli alle imprese ai mutui per le famiglie, dall'altro lato la montagna di tasse che ci aspetta dietro l'angolo, non promettono nulla di buono in merito ai destini del mattone tricolore. Tanto più che entrambi i fattori hanno un forte impatto sia concreto sia psicologico.

**Del primo mostro, l'Imu,** si è già avuto un assaggio a giugno con il versamento della prima rata: il 4 per mille (prima casa) o il 7,6 per mille sul valore catastale, per l'occasione rivalutato però di ben il 60% (oltre al 5% ormai previsto da anni). Un salasso, considerando che per la prima casa l'Ici era stata abolita da almeno tre anni e che anche sulla seconda l'imposta era comunque calcolata sul valore catastale rivalutato soltanto del 5%. Ma entro fine anno arriverà la seconda rata e sarà peggiore. La prima rata corrispondeva al 50% di quanto indicato. Ma i Comuni possono abbassare (ipotesi quasi esclusa, viste le condizioni in cui versano i loro bilanci) o alzare le aliquote previste, per l'esattezza del 2 per mille per

la prima casa (che può quindi arrivare al 6 per mille) e del 4 per mille per la seconda (che arriva così al 10,6 per mille). L'Imu viene comunque un po' limata da alcune detrazioni: 200 euro forfetari più 50 euro per ogni figlio sotto

i 26 anni per quanto riguarda la prima casa, mentre la o le seconde case non concorreranno più a formare il reddito Irpef e le addizionali a questo collegate.

I Comuni hanno tempo fino al 31 ottobre per stabilire le aliquote definitive (possono farlo anche quelli che le hanno già comunicate), data entro cui dovrà essere predisposto anche il nuovo modulo per la denuncia dell'Imu. In molti hanno già reso noti innalzamenti, soprattutto per le seconde case, in genere fino al massimo del 10,6 per mille, talvolta appena meno (l'8-9 per mille) per chi concede la casa in locazione e quindi già paga l'imposta sui canoni percepiti. Sulla base di quanto già reso noto dai Comuni si calcola che per la prima casa ci si attesterà intorno al 4,4 per mille e per la seconda al 9,9. Il risultato è che la se-

conda rata sarà composta da una quota analoga alla prima rata più il conguaglio per tenere conto dell'aliquota più alta deliberata dal proprio Comune, risultando in media più alta del 50% rispetto alla precedente.

**Il faro acceso dal Fisco** sulla casa si fa o si farà sentire anche in altri ambiti. A cominciare dalla Tarsu, l'imposta sui rifiuti, che dal prossimo gennaio dovrebbe cambiare pelle e chiamarsi Tares. I suoi contorni sono ancora confusi. Di certo, oltre al tributo sui

rifiuti, i contribuenti dovranno sborsare un'ulteriore somma, a titolo di maggiorazione, per i servizi indivisibili prestati dall'amministrazione comunale e rapportata alle dimensioni dell'immobile posseduto o occupato. Entro il 31 ottobre i Comuni dovranno definire i criteri per l'individuazione del costo del servizio di gestione dei rifiuti e per la quantificazione della tariffa. Una novità importante rispetto alla disciplina vigente è rappresentata dall'introduzione di una maggiorazione da applicare alla tariffa, fissata nella misura di 0,30 euro al metro quadrato, dunque rapportata alle dimensioni dell'unità immobiliare. Il gettito di questa addizionale è destinato a coprire i costi relativi a servizi indivisibili, quindi il tributo non è collegato a un servizio specifico prestato dall'ente pubblico. I Comuni, inoltre, possono aumentare la maggiorazione fino a 0,40 euro al metro quadrato, in relazione sia al volume di immobile sia alla sua ubicazione. La tassa è dovuta da chiunque possieda, occupi o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a prescindere dall'uso a cui sono adibiti. Sono escluse dal prelievo solo le aree scoperte pertinentziali o accessorie di abitazioni civili e le aree comuni condominiali non occupate in via esclusiva, prima

escluse dal prelievo Tarsu.

Ma se le tasse da sole non bastano a scoraggiare i potenziali acquirenti di casa, un'altra mazzata arriva dalle banche. La crisi e il rialzo dello spread fanno sì che i mutui oggi siano più cari e vengano erogati col contagocce, in modo da ridurre a zero il rischio per gli istituti di credito eroganti. A pesare di più, anzi, è proprio questo secondo aspetto. Il Bollettino mensile della Bce ad agosto segnalava un ulteriore irrigidimento delle condizioni. In parole povere, oggi per ottenerne il mutuo è indispensabile avere



un lavoro a tempo indeterminato, due stipendi in famiglia, una polizza caso morte o perdita lavoro, un rapporto rata/reddito non superiore a un terzo e, soprattutto, almeno il 30-40% in contanti del costo della casa. Troppo per la maggior parte delle famiglie.

Quanto al costo dei mutui, nonostante lo spread Btp-Bund si sia un po' ridimensionato, le banche per il momento non hanno ritoccato le condizioni offerte alla clientela. «Ma si tratta comunque di un elemento che incide meno di quanto si potrebbe pensare o almeno più psicologico che reale», spiega Roberto Anedda di Mutuonline. «È vero che si parla di almeno il 3-3,5% rispetto ai parametri di riferimento, ossia l'Euribor per i finanziamenti a tasso variabile e l'Irs per quelli a tasso fisso, ma anche così si arriva a un tasso variabile del 3,75-4% e soprattutto a un tasso fisso del 5-5,5%. Le stesse condizioni di uno o due anni fa. Anzi, raramente sul mercato sono stati disponibili mutui con un tasso fisso a 20 oppure 30 anni inferiore al 5%».

**Le previsioni per il futuro del mattone non possono quindi prescindere da quanto accadrà sul fronte fiscale e dei finanziamenti. Infatti, almeno per tutto il 2013, sono ancora abbastanza fosche. Secondo le stime degli addetti ai lavori, i prezzi scenderanno ancora anche se non di molto. Intorno al 5%, secondo l'ultimo rapporto di Nomisma, un po' di più nelle zone e per le abitazioni di minore qualità. Troppo poco quindi per avviare una caccia al saldo, come invece accaduto in altri Paesi, specie in**

assenza di prestiti bancari. Le compravendite si ridurranno ancora, fino a sfiorare per fine anno quota di 500 mila, un minimo non più toccato dagli anni 90. Dopo il -20% registrato dall'Agenzia del territorio nel primo trimestre dell'anno, per il secondo ci si attende un risultato altrettanto negativo e lo stesso vale per il terzo, tradizionalmente debole

perché corrisponde al periodo estivo. A sorpresa, al rallentamento delle transazioni e quindi all'indebolimento dei prezzi stavolta partecipa anche il segmento lusso, che finora aveva tenuto meglio del resto. «Nelle località turistiche top, come Cortina, Capri, Santa Margherita, Forte dei Marmi, Madonna di Campiglio, per esempio, si registrano flessioni vicine

alle due cifre percentuali», conferma Luca Dondi, responsabile dell'Osservatorio immobiliare di Nomisma. «Questo a causa, sia pure indirettamente, dell'inasprimento fiscale. In questo momento viene giudicato pericoloso investire in beni di lusso, pena il rischio di finire nel mirino della Guardia di Finanza». Per la ripresa bisogna dunque aspettare ancora,

dicono la fine del 2013, se non addirittura il 2014. Tutto questo non basta a cancellare la convenienza per l'acquisto della prima casa, mentre per gli acquisti a fini di investimento la prudenza è d'obbligo. (riproduzione riservata)



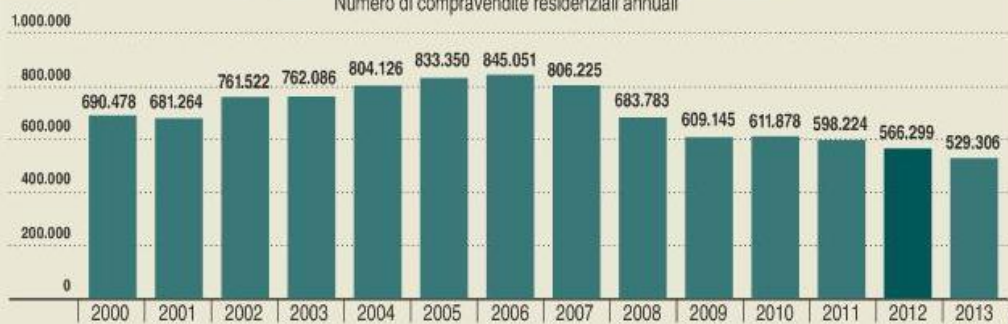
## IL MERCATO RESIDENZIALE NELLE GRANDI CITTÀ NEL PRIMO SEMESTRE 2012

Prezzi di vendita di abitazioni libere in euro al metro quadrato - Luglio 2012

	Zone di pregio	Centri	Semicentri	Periferie	Media variazione semestrale	Media variazione annuale
◆ Bari	3.144	2.763	2.111	1.527	-1,3%	-0,9%
◆ Bologna	3.695	3.182	2.541	1.957	-2,2%	-5,1%
◆ Cagliari	2.382	2.129	1.788	1.401	-1,4%	-3,4%
◆ Catania	2.470	2.041	1.454	1.058	-1,1%	-2,3%
◆ Firenze	4.414	3.678	3.010	2.272	-2,9%	-5,8%
◆ Genova	3.658	2.684	1.851	1.261	-1,4%	-4%
◆ Milano	6.909	5.654	3.700	2.285	-2,1%	-2,3%
◆ Napoli	5.150	3.283	2.161	1.404	-1,6%	-2,3%
◆ Padova	3.485	2.879	1.862	1.304	-2,8%	-3,2%
◆ Palermo	2.377	1.979	1.522	1.086	-0,9%	-2,7%
◆ Roma	6.837	5.408	3.759	2.364	-2%	-2,9%
◆ Torino	3.321	2.702	2.009	1.422	-2,3%	-3,2%
◆ Venezia città	5.599	4.755	3.737	2.985	-1,7%	-4,2%
◆ Venezia Mestre	2.542	2.305	1.830	1.396	-2,3%	-5,5%
◆ <b>Media</b>	<b>3.999</b>	<b>3.246</b>	<b>2.381</b>	<b>1.695</b>	<b>-1,9%</b>	<b>-3,5%</b>

## L'ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI IN ITALIA

Numero di compravendite residenziali annuali



Fonte: Nomisma



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.