

TASSA SULLA CASA, COME CAMBIARLA

Proposta per alleggerire le famiglie con il mutuo

di **Lucrezia Reichlin e Paolo Surico**

Tasse e imposte — si sa — sono un tema su cui si perdono o vincono le elezioni. Argomento su cui è facile fare demagogia. Per questo sarebbe auspicabile che la discussione fosse alimentata da analisi e fatti e che queste analisi fossero tradotte e discusse in modo da dare ai non addetti ai lavori elementi per giudicare quanto viene proposto sulla materia. Purtroppo, la discussione che ha seguito la recente proposta del governo di abolire l'imposta sulla prima abitazione è stata dominata da tematiche generiche.

continua a pagina 13

di **Lucrezia Reichlin e Paolo Surico**

SEGUE DALLA PRIMA

Tematiche di principio: più tasse o meno servizi, tradotto con più o meno Stato. Ma per capire il merito della proposta del governo andrebbe fatto qualche conto sulle caratteristiche specifiche dell'imposta sulle abitazioni e analizzare, in particolare, quanto le affermazioni che abbiamo ascoltato in questi giorni circa l'effetto dell'introduzione dell'Imu su consumi e settore edilizio siano sostanziate dai «fatti».

Lo studio Un recente studio di Paolo Surico — che co-firma questo articolo — e di Riccardo Trezzi, «Consumer Spending and Property Taxes», ci permette di ricostruire i «fatti» utilizzando dati dettagliati, disponibili presso la Banca d'Italia, sul bilancio e il consumo di un vasto campione di famiglie italiane. Poiché questi dati fotografano ciò che è accaduto quando l'imposta è stata introdotta, dovrebbero essere informativi su ciò che ci si può attendere se l'imposta venisse abolita.

Il primo obiettivo della proposta diabolizione dell'imposta sulla prima abitazione è il rilancio dei consumi. Si afferma che la reintroduzione dell'Imu sulla prima casa nel 2011 abbia avuto un effetto depressivo sulla domanda interna. Abolendola, dovremmo dunque dare quella spinta ai consumi di cui l'Italia ha bisogno. L'analisi di Surico e Trezzi, però, fornisce un quadro più complesso del rapporto fra imposta immobiliare e spesa privata. In particolare gli autori trovano che, mentre l'imposta

sulla prima abitazione ha avuto un effetto fortemente negativo sul consumo di beni durevoli (come ad esempio l'auto) per le famiglie che pagano un mutuo, l'effetto è pressoché nullo sia sul consumo delle famiglie che non hanno debiti — la grande maggioranza — che sul consumo delle famiglie soggette all'Imu sulla seconda abitazione. Per questa ultima categoria è interessante notare che, nonostante l'onere fiscale sulla seconda casa sia mediamente tre volte più alto che l'onere sulla prima, il consumo si rivela insensibile all'imposta, la quale è interamente finanziata dai risparmi.

Il secondo obiettivo dell'abolizione dell'imposta sulla prima abitazione è fare ripartire l'edilizia. Si è detto che la reintroduzione dell'Imu nel 2011 abbia causato il crollo del settore con conseguenze nefaste sull'occupazione. Abolirla, si è affermato, avrebbe dunque un impatto positivo sulle costruzioni, il suo numero di occupati e, tramite essi, sui consumi. Ancora una volta, però i dati raccontano una storia diversa. Se da un lato è vero che la produzione e il numero di occupati in questo settore hanno purtroppo raggiunto livelli minimi negli anni più recenti, il crollo del settore edilizio è chiaramente cominciato nel 2007-2008, cioè con la grande recessione, e NON nel dicembre 2011, con il decreto «Salva Italia» che ha introdotto l'Imu.

Il grafico nella pagina (su dati Istat) lo mostra con chiarezza. Stesso discorso vale per le attività immobiliari la cui tendenza fortemente negativa continua nel 2012 ma comincia chiaramente nel 2007 ed è quindi precedente all'introdu-

zione dell'Imu.

Le detrazioni Questi risultati portano a riflettere su molte delle affermazioni che hanno segnato il dibattito politico dei giorni scorsi circa l'impatto su consumo e occupazione della abolizione dell'imposta sulla casa e incoraggia a esercitare più cautela nel giudicare gli effetti macroeconomici della proposta del governo. Inoltre, è importante ricordare il rebus delle coperture: l'Imu fu introdotta nel pieno della crisi del debito sovrano con la motivazione che l'imposta sull'abitazione fosse più difficile da evadere rispetto a imposte sul patrimonio oppure sul reddito.

I «fatti» qui presentati suggeriscono una riformulazione della proposta del governo: mantenere l'Imu sulla prima abitazione ma introdurre detrazioni fiscali per chi ha un mutuo sulla sua unica abitazione. Poiché le famiglie con mutuo rappresentano circa il 17% dei proprietari, la copertura necessaria per la nostra proposta sarebbe notevolmente inferiore a quella relativa alla proposta diabolizione integrale, nonostante l'effetto di stimolo sui consumi sarebbe molto simile. Inoltre, la copertura per queste detrazioni potrebbe trovarsi applicando un'impostazione più elevata su alcune mirate tipologie di seconde abitazioni (per esempio, case sfitte e di lusso) in modo da tassare di più le famiglie con un consumo poco sensibile all'impostazione e con un patrimonio meno produttivo.

La proposta di alleggerire l'impostazione sulle famiglie con un mutuo e chiedere un ulteriore contributo ai proprietari di mirate tipologie di seconde abitazioni sarebbe probabilmente più equa di un'altra proposta avanzata nelle ultime ore, quella di permettere detrazioni basate sul reddito. La ragione è che in un Paese con una evasione fiscale ancora troppo elevata come l'Italia, le detrazioni sul reddito si trasformerebbero in agevolazioni a vantaggio degli evasori (che dichiarano basso reddito), intro-

ducendo un pericoloso elemento di fragilità in un'imposta che altrimenti sarebbe molto difficile da evadere perché una abitazione non si può nascondere al fisco oppure portare all'estero.

I consumi Tasse e imposte (comprensibilmente) non piacciono perché riducono il reddito disponibile dei cittadini. Ma alcune tasse e imposte influenzano le scelte di consumo più di altre ed è sempre desiderabile da un punto di vista economico elevare la pressione fiscale là dove le scelte di consumo e lavoro cambiano meno a fronte della nuova tassa/imposta e alleggerire invece la pressione dove l'influenza può essere maggiore. In altre parole, tassare di più chi cambia meno il consumo e tassare di meno chi cambia di più il consumo. Come evidenziato da Surico e Trezzi, l'imposta sull'abitazione ha fortemente cambiato le abitudini di consumo solamente per una piccola parte di proprietari (coloro con mutuo) e come tale eliminarla oppure ridurla per questo gruppo di cittadini avrebbe un effetto di stimolo sui consumi senza ridurre significativamente le entrate dello stato. Al contrario, ridurla o eliminarla per la maggioranza dei proprietari non avrebbe nessun effetto sul consumo e peserebbe sulle casse dello Stato.

Le imposte ricorrenti sulle abitazioni in Italia sono tipicamente più basse delle imposte sulle abitazioni negli Stati Uniti, nel Regno Unito e in altri paesi europei. Ma la pressione fiscale dal lato delle tasse è ancora elevatissima, purtroppo tra le più alte nel mondo. Se il governo riuscisse a reperire nuove risorse (anche grazie ad una rimodulazione dell'imposta sull'abitazione) la priorità dovrebbe essere la riduzione delle tasse su imprese e lavoratori, prima ancora della riduzione dell'imposta sulla casa.

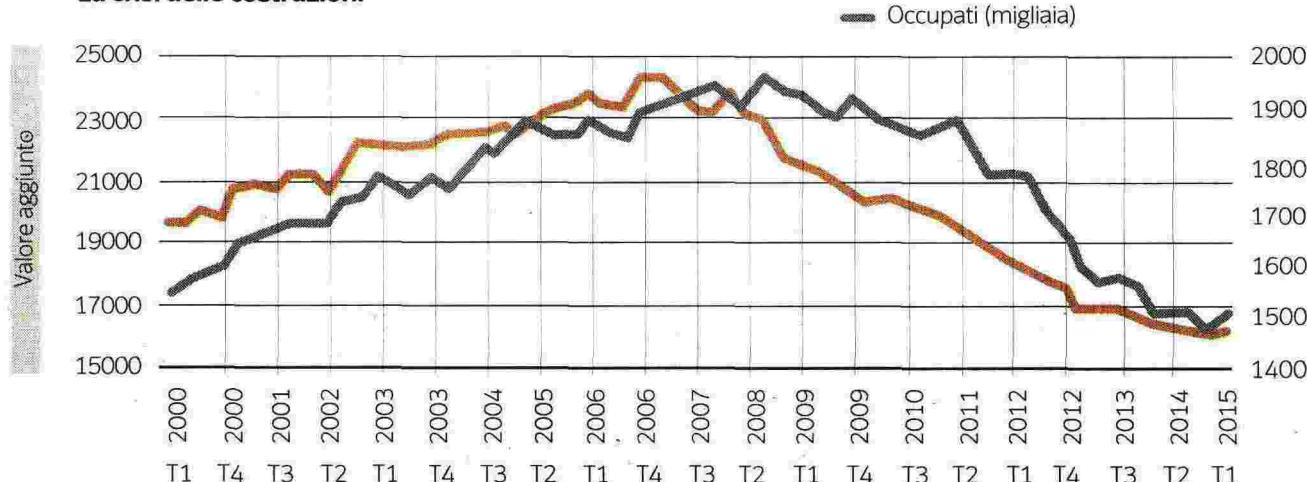
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Proprietari

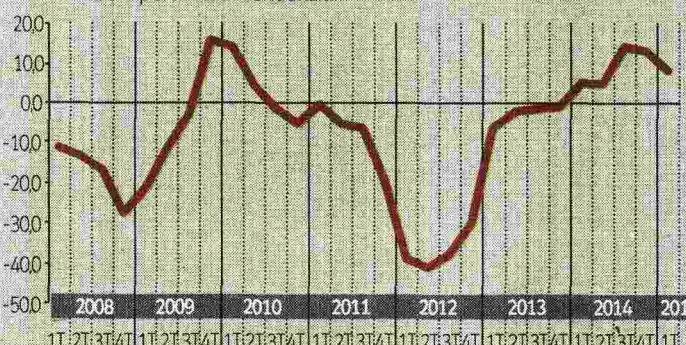
Le famiglie con mutuo rappresentano circa il 17 per cento dei proprietari di una casa

Edilizia

La crisi dell'edilizia è cominciata nel 2008 con la recessione, non con l'Imu nel 2011

I numeri**La crisi delle costruzioni****I mutui**

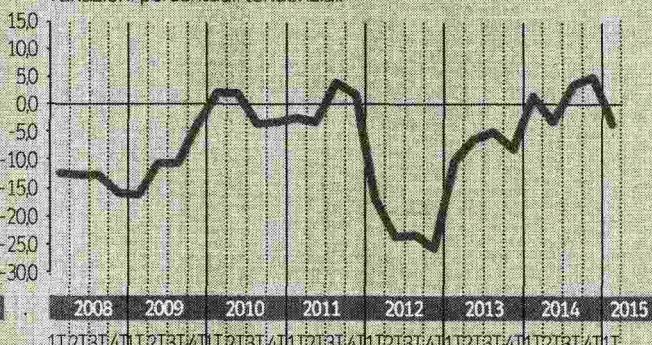
Variazioni percentuali tendenziali



Fonte: Istat

Le compravendite di immobili

Variazioni percentuali tendenziali



d'Arco

CORRIERE DELLA SERA**Il Fisco e i consumi**

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.