



■ ■ ■ I NOSTRI SOLDI

L'anno peggiore dal 2008

C'è l'Imu: vendite delle case giù del 23%

Tasse, mutui ko e crisi gelano il mercato immobiliare. E per scappare alle imposte è boom di donazioni

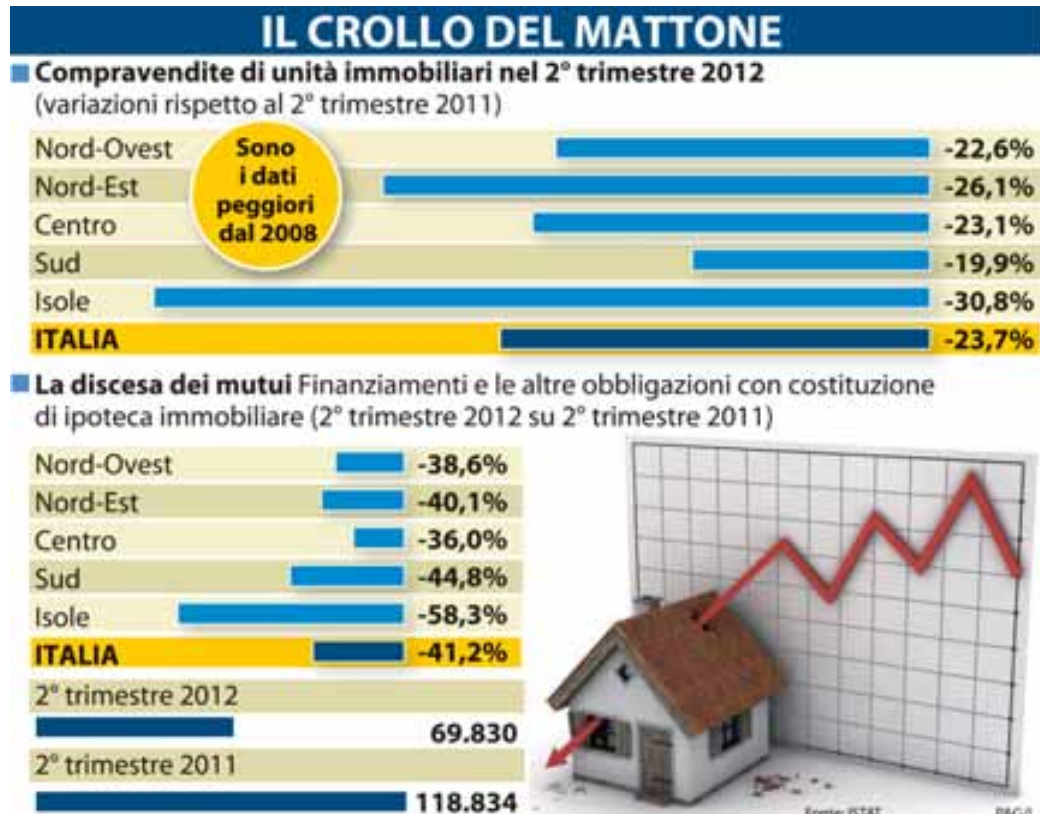
■ ■ ■ ANTONIO CASTRO

■ ■ ■ Difficoltà nell'ottenere mutui, inasprimento della tassazione (Imu), scarse prospettive economiche, aumento della disoccupazione: sommando tutti i fattori salta fuori un crollo delle compravendite immobiliari ora certificato anche dall'Istat nel secondo trimestre 2012. Il peggiore dal 2008.

Basta scorrere i dati per rendersi conto che neppure l'investimento più amato dagli italiani (il mattone) riesce a tenere testa alla congiuntura negativa. Nel secondo trimestre di quest'anno, le «convenzioni relative a compravendite di unità immobiliari», spiega l'Istat, «sono risultate pari a 167.721, in diminuzione del 23,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente».

Sempre tra gennaio e giugno sono stati attivati 69.830 mutui garantiti da concessione di ipoteca immobiliare. Rispetto ai 118.834 mutui concessi nel secondo trimestre 2011, vuol dire una flessione tendenziale del 41,2%.

Ma se le vendite di immobili per abitazione sono crollati del 23,6%, il dato preoccupante è il crollo delle compravendite per immobili strumentali. Infatti le compravendite di immobili ad uso economico (esercizi commerciali, uffici, laboratori, capannoni) fanno emergere nelle analisi dell'Istat una caduta ancora



più forte, pari al 24,8%. Cali più accentuati nelle Isole (-30,3% sul residenziale, -38,4% sull'economico). Osservando il mercato delle case, il calo più accentuato è registrato nei centri minori (-25,1%), mentre i grandi centri sono riusciti a frenare, seppure leggermente, il crollo (-21,8%).

Se è vero che l'introduzione dell'Imu ha reso meno attraente l'investimento in case diverse dalla prima abitazione, il problema vero resta la stretta nel credito. Secondo l'analisi

dell'Osservatorio sul Credito al Dettaglio (realizzato da Assofin, Crif e Prometeia), nel corso dei primi 9 mesi del 2012 si è ulteriormente rafforzato il trend di rallentamento del credito alle famiglie, che riflette criticità lato domanda e lato offerta.

Il mercato dei mutui alle famiglie per acquisto di abitazioni ha evidenziato nella seconda parte del 2012 un ulteriore rallentamento, proseguendo il trend in atto a partire da metà 2011. Insomma, la

stretta creditizia - nonostante i generosi prestiti della Bce - è proseguita. La ricerca Prometeia evidenzia dati un po' più aggiornati ma sempre devastanti: nei primi 3 trimestri (l'Istat censisce solo i primi 2), c'è stata una contrazione delle compravendite residenziali, diminuite del 27%. Calo dovuto agli elevati tassi di interesse applicati ai nuovi contratti e dall'introduzione soprattutto dell'Imu, tutti fattori che possono aver pesato sulla scelta di investimento delle famiglie in

uno scenario caratterizzato da notevole incertezza. E ancora: nei primi 9 mesi del 2012 le erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili sono diminuite del 49,6%, ma sono soprattutto gli "altri mutui" (ovvero i mutui per ristrutturazione, liquidità, consolidamento del debito, surrogazione e sostituzione) ad aver subito un vero e proprio crollo (-74,8%). Il fatto è che cambiare mutuo (cercando di spendere meno in interessi) è penalizzato visto il crescente aumento degli spread applicati, insomma, le surroghe, di fatto, non sono più vantaggiose per le famiglie.

E nei prossimi mesi cosa succederà. L'analisi sul consumo ipotizza anche per il biennio 2013-2014 «il persistere di una certa fragilità del quadro macroeconomico, che determinerà un'evoluzione del mercato del credito alle famiglie sostanzialmente debole».

Se le banche sono stitiche e il fisco vorace, c'è solo un indice che presenta un importante segno positivo: le donazioni di immobili. Proprio per evitare di continuare a salarsarsi con l'Imu sulla seconda casa gli italiani hanno intestato a figli e parenti il mattone di proprietà. Gli ultimi dati statistici affidabili sono relativi al 2009. Eppure le 192.536 donazioni effettuate in quell'anno la dicono lunga. Tra il 2000 e il 2009 le donazioni hanno registrato una crescita del 57,5%.

Lo studio Cgia «Il 71 per cento delle tredicesime è già impegnato»

■ ■ ■ Il 71% delle tredicesime degli italiani è già stato speso per coprire gli acquisti «obbligatori» di fine 2012 ed inizio 2013. A togliere qualsiasi illusione sulla possibilità che l'emolumento aggiuntivo di dicembre possa portare ossigeno ai consumi interni, è la Cgia di Mestre che in un sondaggio della Panel Data «certifica» anche come non solo il 18% degli italiani si aspetti comunque una tredicesima più bassa ma anche come per oltre l'80% le spese natalizie saranno ridimensionate.

In particolare, il 18% degli italiani si aspetta una tredicesima più bassa complice l'inflazione e quindi un minore potere di acquisto, con il numero crescente di dipendenti in mobilità o in cassa integrazione. Solo il 5% si aspetta una variazione positiva e il restante 76% non prospetta particolari variazioni rispetto allo scorso anno. Mentre le spese natalizie saranno ridimensionate per oltre l'80% degli intervistati. Vi è la tendenza generalizzata di utilizzare solo una piccola parte dell'importo per i consumi di natale (46%), si farà maggiore attenzione alle spese da effettuare, cercando di risparmiare almeno parte della tredicesima per far fronte alle spese future che si dovranno sostenere. Cresce, rispetto al 2011, anche il numero di italiani che dichiarano che non utilizzeranno la tredicesima per coprire le spese natalizie (dal 10% al 19%).

A livello territoriale, il 20% dei cittadini del Nord non utilizzerà in nessun modo la tredicesima per i consumi natalizi, mentre si rileva una maggiore propensione di spesa al Centro dove il 23% degli italiani utilizzerà almeno metà tredicesima per le spese natalizie. Inoltre, il 71% delle tredicesime degli italiani è già spesa per coprire gli acquisti «obbligatori» di fine 2012 ed inizio 2013. Dunque, coprirà le spese che normalmente si devono sostenere tra la fine dell'anno in corso e l'inizio di quello successivo, come ad esempio l'Imu. Si ridimensionerà, poi, la componente di tredicesima destinata a consumi (intorno al 17%) e arriva al 12% l'importo destinato a risparmio/accantonamento per spese future.

Vista questa analisi, Giuseppe Bortolussi, segretario della Cgia suggerisce di detassare le tredicesime dei cassaintegrati: rilancerebbe i consumi e costerebbe solo 150 milioni allo Stato.

La storia di un camionista

È malato e guadagna meno Il fisco non ci crede e lo multa

■ ■ ■ MATTEO MION

■ ■ ■ Fino a qualche tempo fa la chiacchiera del *quisque de populo* aveva delle categorie ormai tipizzate: la partita di calcio e la politica per gli uomini, gli amori e le malattie di Tizio e Sempronio per le donne. Ho acquistato la macchinetta tagliacapelli, pur di evitarmi ogni quindici giorni un'ora di barbiere e la valanga di discussioni sul nulla cui tra l'altro è imbarazzante dimostrare disinteresse. Non oso immaginare cosa possa accadere in un centro estetico o in una parrucchiera, dove allo scanzonato cialtrare maschile, si sostituisce la veemenza verbale femminile su corna, burlesque e paillettes: robe da incubo. Così fino a qualche tempo fa. Quando parlare a vanvera per mero divertimento o per far trascorrere il tempo in allegria non era ancora un bene di lusso e l'ennesimo reddest era ancora una chimera. I tempi però sono cambiati: il governo Monti ha portato la rivoluzione culturale e lessicale che voleva. L'ha fatto seminando il panico, il terrore fiscale. Così, in qualsiasi consesso e chiunque sia l'interlocutore, l'argomento principe è uno solo:

l'agenzia delle entrate e le performance dei Befera Boys! Ormai l'accertamento fiscale è come l'animale domestico: non puoi farne a meno! Lo stato attacca a testa bassa il risparmio della classe media per mantenere privilegi e prebende dei suoi dipendenti, altrimenti, poveri, fanno la fine dei ministri che non tengono spicci per pagare l'Imu. La ridicola presunzione di evasione, a carico di chi ha trascorso la vita a lavorare, ha superato i livelli di guardia. La gente mormora di cartelle esattoriali ad ogni angolo di strada e un autotrasportatore ieri mi raccontava al caffè: «Ho un camion con cui lavoro da una decina d'anni con un reddito di circa 40.000 euro annui. Nel 2010 ho avuto gravi problemi renali con conseguenti ricoveri e interventi chirurgici. Ho faticato non poco ad arrivare a 30.000 euro di profitto, anche a causa degli aumentati costi del gasolio e della concorrenza spietata dei camionisti dell'Est che applicano tariffe e orari fuori legge. Quest'anno mi arriva da pagare la sanzione di euro 2.700 quale presunta evasione sul mancato reddito di diecimila euro. Mi reco all'ufficio competente con tanto di cartelle cliniche



Attilio Befera, numero uno dell'Agenzia delle Entrate *LaPresse*

di ricovero per dare spiegazioni nella convinzione che l'accertamento potesse essere annullato subito visti i gravissimi problemi di salute che avevo patito. Niente da fare. Il funzionario è irremovibile: o paga o ricorso con cauzione di un terzo dell'accertamento! Allora, disperato, schifato e rassegnato mi sono diretto a casa per prendere le chiavi e il libretto del camion. Ho fatto ritorno ad Equitalia e ho consegnato tutto al funzionario: vada a Lei a guadagnare i diecimila

euro di differenza! Io chiudo baracca e burattini!». Ecco uno dei tanti racconti dell'italiano medio, padroncino, presunto evasore che chiude bottega. Ora pure tra i bigodini e il caffè c'è Equitalia con le sue storie a finale drammatico. Almeno dopo anni di sterili discussioni sulla Juventus ladra o non ladra, i fuorigioco inesistenti, i goal fantasma, finalmente sappiamo chi non gioca ad armi pari...