

I Geometri Fiscalisti sono professionisti che svolgono attività di consulenza fiscale e tributaria in maniera complementare alla consulenza tecnica e immobiliare. Operano prevalentemente in due macro aree: l'area del patrimonio immobiliare (IMU - BONUS RISTRUTTURAZIONI IN EDILIZIA - LOCAZIONI -SUCCESSIONI) e l'area del patrimonio reddituale - infatti tra le attività inserite negli studi di settore della categoria troviamo la "compilazione delle dichiarazioni dei redditi" prevalentemente Mod. 730 e Unico PF.

La somma di tali competenze - tecniche, immobiliari e fiscali - unite alla presenza capillare sull'intero territorio nazionale (in ogni comune in Italia troviamo almeno uno studio di un geometra), quindi un presidio del territorio senza eguali in termini di servizio al cittadino, tale densità consente chiaramente ai Geometri Fiscalisti di godere di un punto di osservazione privilegiato su un tema considerato strategico nell'ambito della Delega fiscale: la riforma del catasto.

La riforma del catasto è tra i punti qualificanti della Delega fiscale, considerato una sfida cruciale per lo sviluppo del sistema Italia: appare - più di altri - lo strumento in grado di correggere sperequazioni e iniquità diffuse (rese ancora più evidenti dall'introduzione nel 2012 dell'IMU) che incidono negativamente sul rapporto tra fisco e contribuenti.

La forza dei numeri spiega l'importanza del provvedimento: intervenire in un settore chiave come quello della casa significa coinvolgere una platea di oltre 20 milioni di persone fisiche e ben 60 milioni di unità immobiliari.

Una parte consistente della ricchezza delle famiglie italiane coincide con il possesso immobiliare: stando alle stime della Banca d'Italia, alla fine del 2012 il valore della ricchezza abitativa superava i 4.800 miliardi di euro, oltre la metà della ricchezza netta complessiva, pari a 8.542 miliardi di euro.

Dati che, se letti in maniera statica, confermerebbero che le famiglie dell'indebitata Italia sono molto ricche: del resto, è opinione diffusa che la ricchezza è particolarmente grande nei paesi in cui il numero dei proprietari di casa è alto.

Gli stessi dati, tuttavia, se letti in maniera dinamica, ossia in rapporto al periodo precedente e alle stime per il periodo successivo, disegnano uno scenario purtroppo meno tranquillizzante: tra il 2008 e il 2013 il mercato immobiliare italiano ha perso circa il 30% in termini di compravendite e negli ultimi tre anni poco più del 15% in termini di valore.

Se a ciò aggiungiamo che:

- il valore della ricchezza netta registrato nel 2012 è inferiore dello 0,6% rispetto a quello del 2011;
- tra la fine del 2011 e la fine del 2012 la ricchezza in abitazioni è diminuita del 3,9%;
- il primo semestre del 2013 ha fatto registrare una contrazione del valore della ricchezza in abitazioni dell'1,8% rispetto al periodo precedente, e una diminuzione della ricchezza netta delle famiglie italiane dell'1,1%;

ci sentiamo autorizzati a pensare che l'affermazione in base alla quale essere proprietari di casa

equivale ad essere ricchi, o quantomeno benestanti, appare oggi destituita di ogni valore e fondamento.

Al contrario, numerosi indicatori suggeriscono che la casa viene sempre più spesso considerata un investimento improduttivo, un prodotto che ha profondamente mutato il proprio ciclo di vita, soprattutto a causa di una serie di fattori:

coniunturali

- la stagnazione economica;
- il calo del potere di acquisto delle famiglie;
- la difficoltà di accesso al credito;
- l'incertezza normativa e fiscale in tema di tassazione immobiliare;

strutturali

- il calo demografico della popolazione tra i 20 e i 40 anni, tradizionale bacino "forte" di acquirenti potenziali;
- la disgregazione dei nuclei familiari;
- l'accresciuta presenza di cittadini stranieri;
- la precarizzazione delle condizioni economiche e lavorative.

Dalla disamina di questi elementi, tre appaiono – a nostro avviso – le conseguenze più importanti:

1. l'evoluzione socio-demografica del Paese rappresenta un rischio per la tenuta del sistema immobiliare;
2. la proprietà immobiliare perde costantemente valore, anche a causa di un inasprimento della pressione fiscale dovuto all'esplosione e al perdurare della grave crisi economica mondiale: a fronte della contrazione del reddito disponibile, lo stock di patrimonio immobiliare si è rivelato inutile, se non penalizzante;
3. l'imposta sulla casa non può prescindere dal reddito del proprietario.

A fronte di questo scenario, la convinzione di AGEFIS è che gli auspicabili (e non più procrastinabili) interventi nel settore immobiliare non possano prescindere dal fornire risposte adeguate alle dinamiche di cambiamento sociale in atto, ponendo le basi per una politica realmente in grado di migliorare le condizioni abitative - e quindi di vita - delle fasce sociali più esposte alla crisi e condizionate dalla precarietà.

Nelle more di questa riforma – e quale suo naturale completamento – non si può non sottolineare la necessità di un intervento di riordino complessivo delle politiche abitative e della fiscalità immobiliare. Non è nostra ambizione quella di sostituirci alle scelte del legislatore, ma è nostro obiettivo definire alcuni aspetti tecnici di cui sarebbe opportuno tenere conto nella ridefinizione del prelievo e delle norme che lo regolano.

Per intraprendere questa direzione, il punto di partenza non può che essere una revisione organica del catasto, in grado:

- di superare gli aspetti critici di equità;
- di prevedere meccanismi di applicazione in attuazione al principio costituzionale della capacità contributiva, rilevata attraverso strumenti adeguati come l'ISEE.

Nella consapevolezza che gli argomenti trattati nel presente documento chiamano direttamente in causa i geometri in virtù delle spiccate competenze catastali ed estimative, AGEFIS – in accordo con il CNGeGL – ritiene doveroso che tale professionalità si ponga al servizio della politica e della società per fornire indicazioni su correttivi tecnicamente praticabili e avanzare proposte di operatività concreta, applicabili alla realizzazione della riforma.

Mirco Mion
Presidente Agefis