

Lettera aperta
al Ministro Tremonti

Un'idea virtuosa per lo sviluppo del mercato immobiliare



La crisi ha colpito anche il settore immobiliare, sia per le nuove costruzioni che per il mercato dell'usato.

C'è in ogni caso una fetta di mercato, nemmeno molto limitata, che di fatto si trova bloccata. Riguarda il settore abitativo, e le famiglie già proprietarie di immobili che vorrebbero cambiare casa, migliorando.

Hanno un po' di denaro, non vogliono o non possono o comunque hanno timore di accendere mutui (è proprio il caso di dire accendere) e desiderano comprare la seconda casa mediante permuta di quelli esistenti, versando in contanti la differenza.

Con i lunghi tempi necessari per rivendere una casa, oggi, sempre più spesso propongono una permuta proprio allo stesso venditore.

Solo che questi, a meno di tenere l'immobile in preliminare per un lungo periodo di tempo (ma si corrono sempre rischi, anche in presenza di una eventuale procura irrevocabile) sono obbligati alla fine ad intestarsi il bene, con ciò sostenendo imposte d'atto rilevanti (10% in tutto).

In un momento di estrema attenzione ai prezzi, quest'onere di vendita eccessivo e di fatto rende spesso inaccettabile la proposta di permuta. E così l'imprenditore edile non vende il bene nuovo e il privato non cambia casa.

Perché allora non proporre una cosa molto semplice: per le imprese costruttrici, o comunque per le società immobiliari che vendono immobili nuovi, perché non consentire di intestarsi abitazioni o anche uffici da rivendere come abitazione senza alcun pagamento di imposte, in perfetta neutralità, quindi?

Un po' come possono fare i concessionari d'auto per la intestazione dell'usato. Si tratta di una proposta indubbiamente virtuosa; si dà sviluppo al settore, che ne ha di bisogno, si vende il nuovo e si vende il vecchio. L'erario incassa così le imposte sulle due vendite (ancorché quelle sull'usato un po' più avanti). A situazione attuale, su queste operazioni l'erario non incassa alcunché, in quanto nemmeno più si fanno, queste permutate.

Ministro Tremonti, cosa ne dici?

Giuseppe Rebecca
Ordine di Vicenza