



Immobiliare e imposta patrimoniale

Eliminare imposte patrimoniali (e IMU), inasprire imposta di successione, emettere BTP zero coupon a 30 e 60 anni garantiti dai futuri incassi delle "certe" imposte di successione

I tributi patrimoniali fungono da "riequilibratori" delle casse dello Stato, ma in un Paese con scarsa fiducia verso la propria classe dirigente rischiano di avere un effetto boomerang. Il pericolo è quello di provocare crisi di settore o recessione. Per questo andrebbe ripensato l'intero apparato riguardante le imposte patrimoniali, concentrandosi su quella più democratica e più certa: l'imposta di successione. La proposta correlata prevede l'emissione di titoli di Stato garantiti da questo tributo di incasso "sicuro". La tesi è sostenuta da un'analisi approfondita sul tema, riprendendo anche le attualissime e attinenti considerazioni di Luigi Einaudi, secondo presidente della Repubblica italiana.

 20 MINUTI  INTERMEDIO

 A cura di Alberto Lunghini

L'imposta patrimoniale ha lo scopo di riequilibrare i conti pubblici più rapidamente rispetto a risultati ottenibili con la introduzione o con la modifica di altre imposte già esistenti.

Affinché l'introduzione di una imposta patrimoniale produca effetti benefici (e non viceversa: cioè recessione e/o aggravamento di stati di crisi già in essere), è necessario che nel Paese vi sia un elevato grado di fiducia tra governati e governanti; è soprattutto necessario che sia storia consolidata di

quel Paese che i Governi e l'intero apparato burocratico e amministrativo pubblico abbiano in passato sempre mantenuto (e nel presente dimostrino di voler continuare a mantenere) anche nel lungo periodo gli impegni assunti con i propri cittadini e con i terzi in genere (quindi anche con i singoli e con i Governi di Paesi terzi). Siamo proprio certi che il "Paese Italia" abbia una simile storia virtuosa nel passato lontano e recente?

Le premesse

Siamo ragionevolmente fiduciosi che





E soprattutto nessuno (o quasi) si domanda:

- è equa una imposta patrimoniale straordinaria (cioè una tantum)?
- se una imposta patrimoniale straordinaria è equa, quale è una equa aliquota (ovvero percentuale) sul valore del patrimonio tassabile al netto da franchigia?
- quale franchigia può essere considerata equa, cioè sino a quale valore del patrimonio non si dovrebbe applicare l'imposta patrimoniale?
- come si stima il valore del patrimonio su cui applicare l'aliquota dell'imposta patrimoniale?
- chi sarà autorizzato a redigere queste stime? Chi sui patrimoni mobiliari e chi sui patrimoni immobiliari?
- chi controllerà/certificherà queste stime?
- è equa una imposta patrimoniale annuale (in alternativa a una imposta patrimoniale straordinaria)? Del resto che cosa è l'IMU in Italia se non in buona parte una imposta patrimoniale annuale ma solo sugli immobili? È giusto e solidale ciò? E, se è equa una imposta patrimoniale annuale, quale è una equa aliquota (o percentuale) sul valore del patrimonio tassabile al netto da franchigia?
- è equa una imposta di succes-

sione? E, se sì, quale è una equa aliquota (ovvero percentuale) sul valore del patrimonio tassabile al netto da franchigia?

- le sopracitate imposte sono democratiche?

La "lezione" di Einaudi

Vediamo come Luigi Einaudi (secondo Presidente della Repubblica italiana dopo essere stato Senatore del Regno nel 1919, Vice Presidente del Consiglio dei Ministri, Ministro delle Finanze, Ministro del Tesoro e Ministro del Bilancio, Governatore della Banca d'Italia dal 5 gennaio 1945 all'11 maggio 1948), definisce una imposta democratica (si veda il Saggio "L'imposta patrimoniale" scritto e pubblicato per la prima volta nel marzo 1946): «... è democratica quella imposta la quale chiede al contribuente *provveduto di un dato reddito o di un dato patrimonio una imposta proporzionalmente più gravosa di quella fatta pagare a chi ha reddito o patrimonio minore e meno gravosa di quella fatta pagare a chi ha reddito o patrimonio maggiore*...». Dovremmo tutti (di questi tempi in particolare) rileggere il Saggio "L'imposta patrimoniale" scritto da Luigi Einaudi, quando – come ora – «era molto accesa la discussione ... su come far ripartire l'economia italiana dopo la tragedia della guerra e il col-

lasso economico. Allora Luigi Einaudi di ricopriva l'incarico di Governatore della Banca d'Italia ...» (parole tratte dalla Nota editoriale al Saggio edito da Chiarelettere editore srl).

Einaudi nelle 60 piccole pagine del Saggio scrive tra l'altro:

... affinché i contribuenti siano onesti, fa d'uopo anzitutto (che) sia onesto lo Stato ...

... un sistema (fiscale) semplice e chiaro, il quale sia di stimolo e non di remora a chi lavora e produce ...

... (il sostantivo "era" si riferisce al periodo compreso tra il 1860 anno dell'unità d'Italia e il 1945 anno della fine della seconda guerra mondiale) ... era (ndr: cioè periodo storico) lunga dell'incremento continuo ed esasperante delle imposte ordinarie sul reddito...

... che cosa vale un capitale senza reddito?

... Vi è un vantaggio sociale nel non scoraggiare gli investimenti improduttivi di reddito. Alla lunga non riserve su cui il Paese può contare ...

... l'imposta patrimoniale non è un congegno meglio adatto di una imposta straordinaria sul reddito a fornire allo stato il provento monetario, una volta tanto, necessario a far fronte alle spese straordinarie del momento presente ...

... reddito e patrimonio sono una cosa sola, sono due facce del medesimo fatto ...

... le differenze sulle due imposte (sul

reddito e sul patrimonio) sono apparenti e non sostanziali ...

... l'imposta straordinaria sul reddito è un congegno meglio adatto a fornire entrate straordinarie al Tesoro della imposta straordinaria patrimoniale ... perché l'imposta straordinaria sul reddito non dice bugie, laddove l'imposta straordinaria patrimoniale ne dice una assai grossa: che sia possibile ai contribuenti pagare in un solo anno una imposta superiore all'intero loro reddito ...

... la straordinaria patrimoniale non è sensata se non può essere pagata col reddito ...

... l'imposta periodica sugli incrementi di patrimonio dice ... "Guai a te se lavori e risparmi! Lavora e guadagna, se ti riesce, ma affrettati a consumare, a godere il guadagnato" ...

... l'imposta sugli incrementi di patrimonio è contraria al buon senso, all'avanzamento economico, alla stabilità sociale, alla solidità familiare. Essa è un premio per gli scialacquatori ed i semplici conservatori del patrimonio avito; è una multa per i lavoratori e i risparmiatori ... premia l'effimero e multa il permanente ...

... bruttissima varietà di imposta patrimoniale, esatta capricciosamente a salti di canguro, che sono le varie tasse di registro e di surrogazione sui trasferimenti immobiliari e mobiliari ...

... la riforma più urgente del sistema tributario italiano è l'abolizione totale assoluta radicale ... di tutto il sistema delle imposte di registro e di bollo ... l'uomo è indotto dalle imposte di

registro a non vendere la casa sua e a fare il danno proprio e altrui. Ma l'uomo non può essere dall'imposta successoria persuaso a non morire. Morire si deve. L'imposta di successione ... è una imposta patrimoniale periodica ...

so di Tizio). Evidentemente Caio dovrà ben spiegare a Sempronio che la ricchezza, che gli viene lasciata in eredità (proveniente dal nonno Tizio), dovrà essere versata allo Stato in tre generazioni (per un terzo alla morte di Sempronio, per un terzo alla morte

La riforma più urgente del sistema tributario italiano è l'abolizione totale assoluta radicale ... di tutto il sistema delle imposte di registro e di bollo

La "proposta"

Siamo così giunti all'imposta di successione, l'imposta più democratica e più certa per lo Stato.

Luigi Einaudi ha una proposta semplice e chiara per l'applicazione dall'imposta successoria. Immaginiamo che Tizio (il padre) muoia e lasci a Caio (il figlio unico, così si velocizza la spiegazione) un patrimonio di 30.000 euro. Su questo primo "passaggio successorio" Caio non paga imposte e quindi ha (o dovrebbe avere) molti anni a disposizione (prima di morire a sua volta) per mettere a frutto "i talenti ricevuti". Quando Caio muore, Caio lascia a Sempronio (suo figlio unico, così si velocizza ancora la spiegazione, e nipote di Tizio) l'intero proprio patrimonio e Sempronio paga allo Stato 10.000 euro (cioè un terzo degli originari 30.000 euro). Quando poi sarà Sempronio a morire, Mevio (figlio unico di Sempronio) pagherà a sua volta allo Stato un terzo degli originari 30.000 euro: cioè pagherà allo Stato 10.000 euro. Quando morirà Mevio, Tazio il suo (unico) figlio pagherà allo Stato l'ultimo terzo degli originari 30.000 euro: cioè pagherà allo Stato 10.000 euro. Così nell'arco di 90-100 anni lo Stato incasserà l'equivalente monetario dell'intero patrimonio di Tizio (valore al momento del deces-

dei figli di Sempronio e per un terzo alla morte dei nipoti di Sempronio).

Se venisse applicata da oggi la tesi di Einaudi circa l'imposta di successione, lo Stato italiano per circa i prossimi 30 anni non incasserebbe nulla da questa imposta, ma potrebbe già oggi emettere Titoli di Stato (zero coupon con scadenza per un terzo tra 30 anni, per un terzo tra 60 anni e per un terzo tra 90 anni) garantiti da questi "certi" futuri incassi.

BTP zero coupon

Il patrimonio (mobiliare più immobiliare) degli italiani oggi supera i 9.000 MLD di euro.

Ipotizzando di emettere BTP zero coupon a 30 anni per un valore finale pari a 3.000 MLD di euro (cioè pari a un terzo dei 9.000 MLD di euro sopra indicati) con un tasso di rendimento pari (ad esempio) al 3,7% annuo composto lo Stato italiano potrebbe oggi incassare (circa) 1.000 miliardi di euro (a valori odierni).

Ipotizzando di emettere Btp zero coupon a 60 anni per un valore finale pari a 3.000 MLD di euro (cioè pari a un terzo dei 9.000 MLD di euro sopra indicati) con un tasso di rendimento pari (ad esempio) al 4,0% annuo composto lo Stato italiano potrebbe oggi incassare (circa) 300 miliardi di euro (a

Dovremmo tutti rileggere il Saggio "L'imposta patrimoniale" scritto da Luigi Einaudi, quando – come ora – «era molto accesa la discussione ... su come far ripartire l'economia italiana dopo la tragedia della guerra e il collasso economico. Allora Luigi Einaudi ricopriva l'incarico di Governatore della Banca d'Italia»





valori odierni). Così facendo il debito pubblico italiano si ridurrebbe in pochi mesi da oltre 2.300 MLD di euro (pari a oltre il 130% del PIL) a circa 1.000 MLD di euro (ovvero a meno del 60% del PIL). Questo risultato consentirebbe all'Italia di collocarsi tra i Paesi più virtuosi al mondo (circa il rapporto "debito pub-

licano, al quale si chiedono sacrifici, deve sapere che lui non è l'unico a dover affrontare sacrifici; l'effettiva vendita (possibilmente vendita di usi e usufrutti - anche per molti anni - e non della piena proprietà, che deve rimanere allo Stato come patrimonio per le future generazioni) di beni dell'inte-

bil. Le agevolazioni cui si pensa non sono "regali allo straniero", ma normali e intelligenti azioni di marketing territoriale già utilizzate da molti altri Paesi (che non sono paradisi fiscali). Bisogna rendere semplici e rapide le pratiche per il rilascio della residenza in Italia a chi porta capitali in modo stabile, bisogna rendere sempre più "facile" la possibilità per gli investitori di concordare una fiscalità programmata per "enne" anni dal momento della definizione della stessa, ecc.

Se non si fa ciò, la maggior parte dei potenziali investitori deciderà di investire in altri Paesi.

Considerazione finale

E ora torniamo con una considerazione finale sull'imposta patrimoniale. A parte alcuni casi di rapide fortune il patrimonio delle famiglie italiane si è formato nel tempo. Per molti decenni gli italiani sono stati tra i più "forti" risparmiatori al mondo, con percentuali di risparmio sul reddito annuo che in alcuni anni hanno superato il 20%. Buona parte del risparmio degli italiani è nel mattone (oltre il 60% del risparmio totale) e il mattone si è rivalutato negli ultimi 60 anni di circa 70 volte a valori correnti e di circa tre volte in termini reali (cioè al netto dell'inflazione che si è avuta nello stesso periodo temporale)! E il mattone, eccetto circoscritti episodi di abusivismo edilizio, non è occultabile. Sul mattone i cittadini (proprietari e inquilini: ciascuno per la propria parte) pagano imposte, tasse, etc. Inoltre il mattone, poiché "bene immobile", non può essere illegalmente esportato e così sottratto al fisco italiano.

Se la macchina fiscale dello Stato svolge correttamente il proprio compito, l'Amministrazione fiscale, il Governo, i media non possono dire (superficialmente generalizzando) che i cittadini (o comunque quasi tutti i cittadini) hanno costruito il loro patrimonio anno dopo anno risparmiando, ma allo stesso tempo evadendo le imposte. Se così fosse (e fosse stato) sem-

bra macchina pubblica, comprese le tanto amate e preziose opere d'arte italiane; l'approvazione della riforma della Giustizia. Il problema della Giustizia in Italia non sta solamente nelle carceri troppo affollate, nei tre gradi di giudizio, etc. Il vero e grande problema della Giustizia italiana consiste nella lunghezza eccessiva dei processi. Un processo deve concludersi al massimo in dodici mesi (salvo casi particolari). Tra le varie udienze devono passare al massimo due settimane; l'approvazione urgente di norme tese ad attirare investimenti in Italia. Anche se ben sappiamo che con la legislazione italiana del lavoro e con il nostro costo del lavoro non sarà facile attirare capitali esteri per aprire nuove imprese, dovremo almeno cercare di agevolare chi vuole portare capitali per acquistare beni immo-

blico/PIL") e di vedere probabilmente annullato (o molto ridotto) lo spread tra i titoli di stato italiani e quelli tedeschi, che ora sono il nostro punto di riferimento. Tutto ciò senza sottrarre agli italiani capacità di spesa per circa euro 3.000 MLD (pari a circa due volte il nostro PIL) per una trentina d'anni a iniziare da oggi con le ovvie positive conseguenze per i consumi, per gli investimenti, etc.

Le altre iniziative

Per ridurre ulteriormente il debito pubblico italiano si dovrebbero inoltre attivare rapidamente:

- l'effettiva riduzione delle spese pubbliche a tutti i livelli, ma iniziando dalle spese che non impattano direttamente sui servizi ai cittadini: ad esempio iniziando dalle spese di Camera, Senato, Quirinale, Regioni, Province, società a partecipazione pubblica, etc. Il

pre la macchina fiscale dello Stato avrebbe (e avrebbe avuto in passato) tutti gli strumenti (tramite le Conservatorie immobiliari ad esempio) per individuare rapidamente e con certezza gli evasori. Pertanto il patrimonio, già tassato all'origine (perché il reddito lordo è divenuto risparmio dopo aver in passato pagato le imposte indirette sui consumi e le imposte dirette sul reddito), deve ora essere tassato sul reddito che produce e non in quanto "patrimonio". Si ritorna così alle varie affermazioni di Einaudi su questo tema. Non va poi dimenticato l'effetto psicologico sul cittadino risparmiatore. Molti sostengono che l'introduzione di una imposta patrimoniale ridurrà la propensione al risparmio e incentivare i consumi: ma siamo proprio certi che nel medio/lungo periodo ciò sia un bene per l'Italia? Se gli italiani (singoli cittadini/famiglie e aziende) non avessero ad esempio investito negli immobili negli anni 1950-1980, come avrebbero potuto difendere i loro ri-

sparmi (e a volte la stessa sopravvivenza delle aziende) contro l'aggressione dell'inflazione? Ci siamo poi già dimenticati che alcuni titoli (anche molto noti e apparentemente molto solidi tra i quali Banche e Assicurazioni) quotati nella Borsa italiana hanno perso oltre il 90% del loro valore in pochi anni? Ci si deve augurare che l'attuale Governo possa effettivamente governare e che tutti i suoi ministri leggano o rileggano, prima di accettare la carica, il Saggio qui citato di Einaudi. E ciò per evitare che qualcuno scriva in futuro sul loro operato riportando le "tristi" frasi del governatore della Banca d'Italia del 1946 (frasi che ufficializzano una sconfitta almeno morale del Paese Italia in quegli anni):

- oggi la frode è provocata dalla legge;
- la legge è violata perché è assurdo osservarla.

Ma soprattutto perché la Storia non dica che i sacrifici di moltissimi a nulla sono serviti a causa dell'ignoranza e della cieca ideologia di alcuni.



Alberto LUNGHINI



Ingegnere Civile e Architetto (POLIMI). CISD presso SDA Bocconi. Presidente di Reddy's Group srl: Portfolio-Asset Management immobiliare, Investment, Valuation, Property Management. GTU (Tribunale di Milano-1984), docente (POLIMI, University of Florida, etc.) di Valutazione, Marketing e Finanza Immobiliare e autore di 5 libri tra cui "La valutazione immobiliare".

© 2018 PF HOLDING SRL - Riproduzione riservata.

Scegli i nostri corsi

PF Academy

CONSULENZA

Sei interessato al tema?

I percorsi pensati per il consulente

INVESTIMENTI IMMOBILIARI E CONSULENZA SUL REAL ESTATE

Focus dettagliato sull'andamento del mercato immobiliare in Italia, delle compravendite in termini di numerosità, dell'ammontare dei prezzi di chiusura e dei tempi di vendita degli immobili.

L'approfondimento verterà non solo sull'andamento delle compravendite ma concentrerà l'attenzione anche sull'andamento del mercato degli affitti in modo da consentire di avere utili strumenti a disposizione da utilizzare con quei clienti che hanno sempre visto nell'immobile l'opportunità principale per la creazione di una rendita mensile.

CORSO ESTIVO

Per saperne di più o per maggiori informazioni: info@PFAcademy.it | ProfessioneFinanza.com

MyAdvice

FORMAZIONE & APPROFONDIMENTI

Le sfide della professione

FAR PERCEPIRE IL VALORE DELLA CONSULENZA



Consulenza al patrimonio
IMMOBILIARE E
IMPOSTA PATRIMONIALE

Crescita professionale
SVEGLIA. AUTO. LAVORO.
CASA. DORMI. RIPETI.