

LA CASA A TERRA

MUTUI INACCESSIBILI
TASSAZIONI ALLE STELLE
MERCATO DELL'AFFITTO PROIBITIVO
BOOM DI SFRATTI E NESSUN PIANO
DI EDILIZIA SOCIALE

SCHEDA STAMPA
DATI

HOME**DAY**
12 novembre 2013

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Mutui inaccessibili, tassazione alle stelle, mercato dell'affitto proibitivo, boom di sfratti e nessun piano di edilizia sociale.

È STATO MESSO A DURA PROVA IL BENE PIÙ AMATO DAGLI ITALIANI

Il bisogno di casa non manca: tra il 2004 e il 2011 si sono create in Italia 316.000 nuove famiglie ogni anno, mentre le abitazioni messe in cantiere sono state 228.000. Da questo confronto, risulta una domanda di casa non soddisfatta pari a 700.000 unità.

Crisi economica e accesso al credito sempre più difficile hanno reso inaccessibile il bene più amato dagli italiani.

MUTUO: UN MIRAGGIO

A essere penalizzate sono state **tutte le famiglie** italiane: dal 2007 al 2012 i mutui per l'acquisto dell'abitazione sono crollati di oltre il 60% (da 62,7 mld di euro a 24,7 mld) e nei primi 6 mesi del 2013 l'emergenza è ancora peggiorata (-18% rispetto all'anno precedente).

Oggi le garanzie, la quota contante richiesta e la durata del finanziamento rendono quasi impossibile anche per le classi medie accedere alla casa.

Prima della crisi



Anno 2007

Famiglia con capofamiglia
under 35

Reddito familiare: 2.500
euro netti al mese

**Prezzo abitazione: 170.000
euro**

**Mutuo: 136.000 euro (80%
del prezzo di vendita)**

**Quota contanti: 34.000
euro = 1 annualità di
stipendio**

Con la crisi



Anno 2013

Famiglia con capofamiglia
under 35

Reddito familiare: 2.500
euro netti al mese

**Prezzo abitazione: 170.000
euro**

**Mutuo: 85.000 euro (50%
del prezzo di vendita)**

**Quota contanti: 85.000
euro = 2,5 annualità di
stipendio**

Considerando una quota di risparmio annuo di circa il 30% del reddito, nel 2007 servivano 3 anni per mettere da parte i soldi necessari a dare la quota contante per comprare casa, nel 2013, invece, ce ne vogliono circa 8, quasi il triplo.

Questo perché a **causa della crisi finanziaria** e del peggioramento nelle condizioni di erogazione dei mutui, in questi anni, **si è ridotta sensibilmente la quota di mutuo concessa rispetto al prezzo della casa.**

Peggio ancora per le fasce a basso reddito (inferiore a 1.500 euro netti al mese): **la quota dei mutui a loro concessi si è ridotta infatti di 1/3.**

CASA: QUANTO MI COSTI?



Da bene di investimento per la famiglie negli ultimi anni la casa si è trasformata in fonte di reddito solo per lo Stato. Avere nello stesso comune una seconda casa da dare ai figli o ereditata è ormai impossibile da sostenere.

Per una seconda casa a disposizione della famiglia, ad esempio, le tasse dal 2012 al 2014 aumenteranno in media del 21%.

Le tasse sulla casa, infatti, costituiscono un effetto negativo sia in termini reali che psicologici, senza contare lo stop and go generato dal balletto delle tasse degli ultimi tre anni: da Ici a Imu fino a Trise, Tasi e Tari.

SECONDA CASA SFITTA

ESEMPIO: Comune: Roma – semicentro

Categoria catastale: A/2

Superficie: 60 mq

Rendita catastale: 850 euro

Valore catastale: 140.000 euro

	2012	2013	2014
IMU (10,6‰)	€ 1.484	€ 1.484	€ 1.484
TARES	€ 150	€ 150	-
Magg.ne TARES (30 cent./mq)	-	€ 18	-
TARI			€ 150
TASI (1‰)			€ 140
IRPEF (aliqu. 33%)	-	-	€ 196
TOTALE	€ 1.634	€ 1.652	€ 1.970

- **AAA AFFITTO CERCASI!**

Per chi non ha casa affittarla è quasi un miracolo.

Sono **solo il 19% le case in affitto in Italia**, nettamente inferiore rispetto alla percentuale degli altri Paesi, come ad esempio la Germania 58%, l'Austria 40% e la Francia 39%.

MA NON BASTA anche sulle case in affitto negli ultimi anni la tassazione è aumentata. Si pensi che **su una seconda casa affittata dal 2012 al 2014 le tasse aumenteranno in media del 3,5%** penalizzando così non solo le famiglie che danno in affitto la casa ma anche gli affittuari che si trovano obbligati a pagare imposte sempre più alte.

SECONDA CASA LOCATA

ESEMPIO: **Comune:** Roma - semicentro

Categoria catastale: A/2

Superficie: 60 mq

Rendita catastale: 850 euro

Valore catastale: 140.000 euro

Canone affitto: 900 euro

	2012	2013	2014
IMU (10,6‰)	€ 1.484	€ 1.484	€ 1.484
TARES	€ 150	€ 150	-
Magg.ne TARES (30 cent./mq)	-	€ 18	-
TARI			€ 150
TASI (1‰)			€ 140
IRPEF (cedolare 21%)	€ 2.268	€ 2.268	€ 2.268
TOTALE	€ 3.902	€ 3.920	€ 4.042

- **BOOM DI SFRATTI**

Negli ultimi cinque anni gli sfratti sono cresciuti del 54,5%

Anche le famiglie che erano riuscite a trovare una casa in affitto non sono state risparmiate.
In molti hanno perso la casa.

Basti pensare che **nel 2012** sono stati **67.790** i **provvedimenti di sfratto** emessi. E la principale causa di questo fenomeno è proprio la difficoltà economica delle famiglie: **l'88,9% degli sfratti è per morosità dell'affittuario.**

- **CASA DIRITTO NEGATO**

In Italia le abitazioni sociali sono solo il 4% del totale. Negli altri Paesi europei la quota di case sociali è molto più alta: Olanda (32%), Austria (23%) e Francia (17%).

Sono almeno 15 anni che in Italia manca un piano per le fasce deboli.

Tutto questo a fronte di una richiesta molto alta: **circa 650.000 sono le richieste di alloggi popolari inevase.**

- **NON C'È FAMIGLIA SENZA CASA**

La casa è un valore fondamentale garantito dalla Costituzione, un bene da cui dipende la tenuta sociale dell'intero Paese



**Ma la casa è anche
il motore dell'economia italiana...
Perché?**

1. Perché 1 miliardo di investimenti nell'edilizia generano una ricaduta complessiva di oltre 3 miliardi sull'intero sistema economico.
2. Perché l'edilizia acquista beni e servizi dall'80% dell'insieme dei settori economici.
3. Perché 1 miliardo investiti in edilizia genera oltre 17.000 posti di lavoro.



LA CASA CI TIRA SU

Come la casa può farci uscire dalla crisi:
proposte, dati e nuovi strumenti per fronteggiare
l'emergenza abitativa e risollevare l'economia.
L'Ance incontra istituzioni, imprese e cittadini
martedì 12 novembre a partire dalle ore 10.30
in via Guattani 16 a Roma.

Mutui più accessibili
Incentivi per la ristrutturazione
Bonus per l'efficienza energetica
Agevolazioni per gli affitti
Nuovo piano di social housing

www.casa.ance.it

HOME DAY
12 novembre 2013

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

- **LE PROPOSTE**

- 1. Tassazione equa e stabile**

Il continuo balletto sulla tassazione della casa ha prodotto effetti negativi per tutti: famiglie e imprese. Nella legge di stabilità ci vuole la forza di chiudere questa partita e di stabilizzare una volta per tutte la tassazione sulla casa.

- 2. Mutui più accessibili**

Grazie al decreto 102, da poco divenuto legge, la Cdp mette a disposizione delle banche 5 miliardi di fondi che serviranno a finanziare mutui per la casa. Tale intervento è in grado di attivare un giro di affari del mercato immobiliare residenziale pari a oltre 8 miliardi di euro. E' necessario dunque rendere operative al più presto queste misure.

- 3. Incentivare gli affitti**

Il decreto 102 ha inserito uno sconto della cedolare secca per chi affitta a canone concordato che passa dal 19 al 15%. E' necessario estendere la cedolare secca a tutti i soggetti comprese le imprese.

4. Incentivare le ristrutturazioni e l'efficienza energetica

Il potenziamento degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni e l'efficienza energetica stanno producendo effetti molto positivi per le famiglie e il mercato. Nei primi 8 mesi del 2013 il giro d'affari è stato di 14 miliardi e mezzo.

Occorre stabilizzarli e renderli certi così da amplificarne i risultati.

5. Emergenza abitativa

Il Governo ha mosso i primi passi dotando di 40 milioni di euro il fondo per la morosità incolpevole e rifinanziando il fondo sociale per gli affitti.

Ma non è sufficiente

Occorre un Grande Piano di edilizia sociale a basso consumo di suolo per creare un parco alloggi a disposizione dei comuni per le fasce deboli e debolissime:

- prevedere che nella dismissione di fabbricati pubblici una quota sia destinata all'edilizia sociale;**
- prevedere incentivi a chi è disponibile a realizzare alloggi sociali nell'ambito di piani urbanistici già approvati;**

- **Individuare una normativa che consenta ai Comuni di predisporre un parco aree a costi minimi da destinare a questo scopo;**
- **predisporre bandi per l'acquisizione o la locazione di interi immobili ultimati e non ancora utilizzati da destinare ad alloggi sociali.**

Per farlo è necessario un piano triennale di risorse, utilizzando anche Fondi strutturali e Fondi Fas.