

Otto milioni di immobili sfuggono allo Stato. Ricchezza media di 350 mila euro per famiglia

Il patrimonio degli italiani vale 4 volte il debito. E l'80% ha puntato sull'acquisto di una casa

Giuliano Balestreri La Stampa 16-1-24

Undicimila miliardi di euro. A tanto ammonta il patrimonio delle famiglie italiane. Quasi sei volte il Pil del Paese, poco più di 4 volte il debito pubblico tricolore. Abbastanza perché ciclicamente, nel dibattito politico, si riaffacci la proposta di una patrimoniale per mettere in sicurezza i conti pubblici e rilanciare una crescita strozzata da un debito che non scende dal 140% del Pil. Una sorta di proposta alternativa a quell'austerità che i falchi tedeschi chiedono costantemente ai governi italiani.

Lo scenario macroeconomico resta complesso e, soprattutto, incerto. L'inflazione che morde le tasche degli italiani sta riducendo la propensione al risparmio delle famiglie: secondo l'ultimo Osservatorio Findomestic, la metà degli italiani (55%) non riesce a mettere da parte nulla del proprio stipendio. E la minoranza che ci riesce (solo il 37%) risparmia appena l'8% delle proprie entrate mensili. E, come se non bastasse, il denaro accantonato viene usato per far fronte alle spese straordinarie.

Insomma, per far fronte alle spese correnti si intaccano i risparmi di una vita, addirittura la fine dell'anno scorso ha registrato un boom delle vendite di appartamenti in nuda proprietà tra quegli anziani che con la sola pensione non riescono ad arrivare a fine mese.

Eppure, nonostante lo scenario difficile, il risparmio privato italiano resta tra i più alti d'Europa. La ricchezza media delle famiglie è di 350 mila euro e lo stock complessivo si avvicina agli 11 mila miliardi di euro. Gli immobili, secondo l'ultima rilevazione dell'Agenzia delle Entrate, dello scorso 30 settembre, hanno un valore di mercato di circa 6 mila miliardi di euro: il resto è diviso tra contanti, depositi bancari e investimenti.

Tradotto: il mattone è l'asset su cui la larga maggioranza degli italiani ha costruito la propria sicurezza. Sul fronte fiscale, però, la situazione è molto più complessa. Secondo i valori catastali in vigore, l'intero patrimonio del Paese ha una rendita di 37,7 miliardi di euro: lo 0,62 per cento della valutazione di mercato.

Motivo per cui ogni proposta di aggiornamento catastale viene equiparata a una patrimoniale. D'altra parte, una ricognizione seria del patrimonio immobiliare italiano rivelerebbe quante case di lusso siano ancora accatastate come popolari.

Non solo, a complicare la situazione ci sono 8 milioni di immobili, il 12,3% del totale, di cui per una metà «non è stato ricostruito l'utilizzo», mentre per l'altra non c'è traccia in alcuna dichiarazione dei redditi. Come a dire che sono completamente nascosti al fisco. Abbastanza per capire quanto sia vasto e importante il patrimonio immobiliare italiano.

Per la stragrande maggioranza delle famiglie, tuttavia, la prima casa non rappresenta un asset finanziario, ma semplicemente un rifugio verso il quale convogliare i propri risparmi.

L'ultimo rapporto Censis mostra come il 70,8% viva in casa propria, l'8,7% ne utilizzi una di famiglia a titolo gratuito e solo il 20,5% vive in affitto. Il 12,8%, invece, sta pagando un mutuo sulla proprietà. —