

# L'amore per la casa non passa di moda

L'acquisto resta spinto a componenti emotive e può penalizzare i figli

**Nicola Borzi**

■ Ancora innamorati del mattone, anche se pian piano la passione si tinge di delusione. È la fotografia degli italiani che emerge dall'edizione 2016 dell'indagine sul risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani, condotta dal **Centro Einaudi** e da Intesa Sanpaolo. In realtà, il giudizio positivo sull'investimento immobiliare cala anche se si resta nella condizione di usare o abitare l'immobile: nel 2016 è a circa il 43%, ma era oltre il 50% nel 2015 e al 57,5% nel 2007. Nonostante le grandi trasformazioni sociali e demografiche che la popolazione ha vissuto in questi anni, con il calo verticale della natalità, la frantumazione dei matrimoni e la fortissima crescita di chi vive da solo, resta comunque ancora predominante il ruolo che la casa ha nella "visione" (più psicologica che reale) del nucleo familiare: non solo per abitarci, ma per lasciarla a chi verrà dopo di noi («Il motivo ereditario si mantiene intorno al 40%» scrive il rapporto).

Un atteggiamento di investimento che non si basa tanto su scelte razionali quanto, invece, su quelle emotive. Eppure, in tempi di deflazione, almeno per le classi più abbienti l'investimento immobiliare potrebbe essere una strategia efficace e di segno diametralmente opposto a quella di congelare la ricchezza nella liquidità o addirittura di "tesaurizzarla".

Il problema però è che l'investimento nel mattone, quando non si tratta di prima casa — per la quale il valore d'uso del bene, economico ma soprattutto psicologico, prevale su quello di scambio —, ha tutta una serie di ricadute problematiche. Non a caso l'affitto, in tempi in cui la mobilità geografica è vincente per chi si trova a lavorare in un mercato instabile, è premiante poiché garantisce un vantaggio competitivo rispetto a chi è ancorato a un immobile sul quale, spessissimo, deve anche pagare un mutuo. Ecco che "comprare casa ai figli" si può trasformare così, da gesto di gratuità e stimolo che libera dal costo del mutuo, in un vincolo che pe-

sa sulle loro scelte per quanto attiene al futuro professionale.

Non solo. Le seconde case hanno patito una crisi pesante sul fronte dei loro valori: ma il calo dei prezzi non è stato per niente uniforme. Gli immobili situati in località turistiche di alto fascino e dotati di buona qualità hanno garantito una tenuta superiore, specialmente per effetto della domanda di acquirenti esteri. Molti altri, invece, si sono scontrati con pesanti cali di valore. C'è poi l'aspetto fiscale, spesso non sufficientemente considerato al momento della decisione di investimento. Il 59% dei piccoli proprietari immobiliari intervistati nel campione dell'indagine 2016 del **Centro Einaudi** vorrebbe così che l'imposta patrimoniale sulle case fosse sostituita da un'imposta patrimoniale generale per riequilibrare la tassazione tra le diverse forme di ricchezza. Un altro 14% di investitori vorrebbe pagare sulle seconde case da dare in affitto non il 10% di aliquota dell'imposta di registro, ma il 2% che si paga sulle prime case.

