

Seconde case, mossa Ue sui mutui Il rischio che salgano i costi e i tassi

La proposta di Bruxelles sulle garanzie arriva in parlamento. Tajani: cambiare la norma

Finanziare l'acquisto di una seconda casa potrebbe costare molto di più. La causa? la proposta di modifica del regolamento Ue 575/2013, che definisce i requisiti prudenziali cui devono attenersi enti creditizi e imprese di investimento, se verrà approvata nella formulazione attuale. Il testo che la Commissione Ue invierà al Parlamento recepisce le linee guida su cui si sono accordate le banche centrali per limitare l'impatto dei crediti in sofferenza sui bilanci delle banche rivedendo le norme di Basilea 3 e, secondo un'anticipazione fornita al *Corriere*, modifica in maniera sostanziale i criteri di ponderazione del rischio sui prestiti garantiti da ipoteca su immobile residenziale. Il regolamento attuale distingue soltanto tra immobili residenziali e non, riservando ai primi una valutazione più bassa del rischio, mentre la modifica proposta riserverebbe questo trattamento di maggior favore solo alle abitazioni che siano anche residenza del debitore, o

che siano detenute da investitori o enti sociali che destinano l'immobile alla locazione, o infine se si tratta di immobiliare residenziale produttivo di reddito detenuto da privato, il che presuppone però che il mutuo sia legato all'acquisto di una casa già affittata.

Che cosa significa in concreto? Quando emettono un prestito le banche devono effettuare un accantonamento in grado di ricoprire dal rischio di default del debitore; più è alto il coefficiente di ponderazione del rischio maggiore è la somma da accantonare e maggiore il costo dell'operazione per il cliente. Questa è la ragione per cui ad esempio un mutuo finalizzato all'acquisto di un ufficio già ora ha un tasso molto più alto di quello applicato alle operazioni sugli appartamenti, mentre il tasso effettivo di un mutuo per una seconda casa è solo leggermente maggiore di quello per la prima casa. Oggi su un mutuo che copre l'80% del valore dell'immobile

quando l'ipoteca riguarda una seconda casa si paga, a parità di banca, un tasso effettivo tra i 20 e i 40 centesimi più alto. Se l'accantonamento necessario fosse equiparabile a quello di un immobile non residenziale la differenza potrebbe salire almeno di altri 100 punti base. Bisogna poi aggiungere che i finanziamenti sulle seconde case sono già penalizzati fiscalmente: pagano un'imposta del 2% della somma prestata (0,25% prima casa) e non danno la possibilità di detrarre gli interessi dalla dichiarazione dei redditi. A segnalare i rischi nel cambio di normativa è Antonio Tajani, presidente della Commissione Affari costituzionali del Parlamento europeo e coordinatore di Forza Italia. «Ci batteremo per cambiare le norme, visto che il Parlamento non è certo obbligato ad adeguarsi alle indicazioni delle banche centrali. Ora non si è ancora arrivati alla presentazione della bozza al Parlamento, attesa per fine mag-

gio, e in questo lasso di tempo contiamo di arrivare almeno a una risistemazione del testo, perché gli emendamenti veri e propri si potranno presentare solo in sede di dibattito parlamentare, dove ci aspetta una lunga battaglia: abbiamo alcuni segnali per cui i francesi sono consapevoli dei rischi presentati dalle nuove norme, non altrettanto si può dire dei rappresentanti dei paesi nordici, dove peraltro l'abitudine di investire in immobili è molto meno diffusa tra le famiglie. Questo mentre qui dobbiamo fare i conti con la riforma del Catasto e la volontà di modificare i valori fiscali, che porterebbe a un incremento generalizzato delle imposte. Il mattone è ora è sotto attacco sia in Italia sia in Europa: il contestuale stop ai mutui e l'incremento delle imposte sulle seconde case fermerebbe un mercato che crea ricchezza e lavoro non solo nei settori immobiliari in senso stretto ma nell'indotto industriale e nel turismo».

Gino Pagliuca

© RIPRODUZIONE RISERVATA

