

Il decreto banche è benvenuto, ma rischia di far traballare immobili e imprese

di Guido Salerno Aletta

Nei confronti di banche e assicurazioni il governo è intervenuto questa settimana con un decreto legge sulla deducibilità integrale ai fini Ires e Irap delle perdite o delle svalutazioni sui crediti e sugli altri attivi nell'esercizio stesso in cui sono rilevate in bilancio: viene meno la deroga che le penalizzava, in quanto andavano ripartite in quote uguali su cinque esercizi. In via transitoria il testo prevederebbe nel primo anno un'aliquota del 75% e la diluizione a scalare del residuo nei successivi quattro anni. Lo Stato rinuncia così a una rateizzazione quinquennale, a suo favore, delle minori entrate che derivano dalle perdite: non fa alcun regalo, anzi. È un modo per parificare il trattamento fiscale delle banche italiane a quello vigente negli altri Paesi europei, costituendo un level playing field che consenta loro di giocare ad armi pari sui mercati e nei confronti degli azionisti.

Nel medesimo decreto vengono introdotte norme volte ad accelerare il processo di esecuzione nei confronti dei debitori e la chiusura dei fallimenti: è un altro modo per avvicinarci agli standard di piena funzionalità del sistema giudiziario. L'Abi nel Monthly Outlook di marzo rilevava che l'elevato livello delle sofferenze è anche determinato dalla lunghezza delle procedure di recupero dei crediti. I più recenti dati del ministero della Giustizia segnalano che nel 2012 la durata media dei procedimenti di fallimento era 7 anni, con punte di 20 anni a Messina. La durata media dei procedimenti di esecuzioni immobiliari era di 3 anni e 5 mesi, con punte di oltre 7 anni a Potenza. Si interviene così su una duplice correlazione che lega le sofferenze al regime fiscale delle banche e ai tempi di recupero dei crediti: da una parte viene rimosso il disincentivo tributario alla cessione dei crediti in sofferenza ad operatori specializzati, dall'altra la più celere procedura giudiziaria di esecuzione dovrebbe elevare il prezzo a cui vengono ceduti tali crediti. Con il decreto le banche potranno dedurre dalle imposte in un solo esercizio la differenza tra il valore di bilancio e il prezzo di cessione. Per quanto attiene alla dimensione, a gennaio le sofferenze bancarie lorde erano pari a 185,5 miliardi, con un rapporto sugli impieghi del 9,7%, (era dell'8,4% un anno prima e del 2,8% a fine 2007). Questo valore è del 16,3% per i piccoli operatori economici (14,2% a gennaio 2014; 7,1% a fine 2007), il 16,3% per le imprese (13,4% un anno prima; 3,6% a fine 2007) e il 7% per le famiglie consumatrici (6,5% a gennaio 2014; 2,9% a fine 2007). Il peso delle sofferenze nette su impieghi totali era pari al 4,5% a gennaio scorso dal 4,64% di dicembre (4,31% a gennaio 2014; appena lo 0,86% prima dell'inizio della crisi). La dinamica delle sofferenze dimostra la correlazione diretta con la crisi economica, con moltiplicatore pari a 3. Le sofferenze nette hanno registrato a gennaio 2015 una diminuzione a 81,3 miliardi dagli 84,5 di dicembre per effetto degli smobilizzi.

Il giudizio sulle misure assunte dal governo è positivo, ma c'è il timore che, non essendo accompagnate da misure di salvaguardia, possano determinare conseguenze estremamente negative. Per ordini di grandezza, i crediti in sofferenza riguardano oltre 1,2 milioni di soggetti affidati, con una polarizzazione su tre classi: la prima è quella dei crediti

compresi tra 25 e 30 mila euro, che riguarda circa 750 mila persone con sofferenze lorde totali per 6 miliardi; la seconda riguarda i crediti tra 125 e 250 mila euro, che coinvolge circa 100 mila soggetti per un importo di circa 18 miliardi; la terza categoria concerne i crediti compresi 5 e 25 milioni, che riguarda 5 mila imprese per sofferenze totali per oltre 37 miliardi. Nel complesso ci sono 27 mila imprese che hanno crediti in sofferenza per un importo superiore al milione, per un totale che sfiora i 100 miliardi. Dal punto di vista territoriale, le regioni del Nord cumulano circa 100 mila casi di

imprese con crediti in sofferenza per 60 miliardi: rappresentano la metà degli affidati con eventi di default di credito e la metà dell'ammontare delle sofferenze lorde per questa categoria: il prezzo più salato della recessione è stato pagato dalle regioni più dense di aziende. Infine, per quanto riguarda i comparti, le sofferenze maggiori riguardano il manifatturiero per oltre 30 miliardi, le costruzioni per oltre 36 miliardi e le attività immobiliari per oltre 15. Insieme questi due ultimi settori cumulano sofferenze per circa il 3% del pil.

Lo smobilizzo delle sofferenze bancarie andrà a incidere su due insiemi socioeconomici completamente diversi. Si interverrà su centinaia di migliaia di crediti di piccolissima entità, il cui valore non giustifica neppure le spese legali necessarie per la riscossione, con il rischio di innescare un diluvio di procedimenti di pignoramento di immobili per importi davvero esigui, con conseguenze sociali destabilizzanti. Dall'altra parte, si interviene su un numero abbastanza contenuto di imprese, concentrate in tre settori: manifattura, edilizia e immobiliare. Mentre negli Usa, colpiti dalla crisi dei mutui subprime, la Fed ha alleggerito il comparto immobiliare acquistando le Mbs emesse dalle agenzie federali, in Italia abbiamo già provocato un primo collasso del settore introducendo l'Imu. Un secondo collasso dei prezzi delle abitazioni sarà determinato dall'allineamento dei valori catastali a quelli di mercato, previsto dalla delega fiscale: è una idea balzana, sia perché in molte aree non ci sono transazioni ma solo offerte di case in vendita, sia perché determina ulteriore incertezza per l'acquirente. Ora c'è il rischio che si aprano le cateratte: il decreto legge appena varato può dare vita a un'alluvione di esecuzioni forzate immobiliari. D'altra parte, oltre la metà delle garanzie prese dalle banche ha natura immobiliare, rispecchiando l'allocazione della ricchezza delle famiglie italiane. Nel complesso, a fronte di circa 200 miliardi di sofferenze lorde ci sarebbero almeno 100 miliardi

di asset immobiliari messi a garanzia, da vendere con procedure forzate. Il mercato immobiliare ne risentirebbe senza rimedio e le stesse banche si troverebbero costrette ad allineare ai nuovi prezzi degli immobili i valori delle garanzie in essere sui crediti in bonis. Invece di risanare i bilanci, le banche sarebbero costrette a chiedere a questi affidati un'integrazione delle garanzie ovvero la riduzione del credito. Bisogna evitare di dare un altro colpo d'ariete al comparto immobiliare: servono incentivi immediati sia per l'acquisto delle abitazioni da parte dei cittadini, sia per i fondi di gestione immobiliare, sia per i patrimoni immobiliari aziendali. Come fu fatto con la legge Tupini per agevolare la costruzione di case nel dopoguerra e con i decreti Goria per agevolare l'acquisto della prima casa da