

Dal mondo

Quanto vale New York? 811 mld di \$. Al Fisco ne vanno 16

6 Novembre 2009

Il mattone newyorchese snobba la crisi e regala all'erario cittadino, anche per quest'anno, un gettito da primato

Thumbnail
Image not found or type unknown

Il tesoro custodito tra i mattoni di New York continua a crescere (+2% nel 2009) non curandosi della crisi e a un ritmo superiore a quello dei titoli azionari e di qualunque altro bene d'investimento, oro escluso. In realtà, si raggiungerebbero comodamente i 1.000 miliardi di dollari se si contabilizzassero anche le proprietà completamente esenti da imposta. Il risultato, salutato con soddisfazione dal fisco newyorchese, è che l'imposta sulla proprietà ha quasi raggiunto la soglia record di 16 miliardi di dollari, somma corrispondente al 40% delle spese necessarie al finanziamento annuale dell'attuale impegno statunitense in Afghanistan. E comunque, il fatto che il gettito dell'imposta sulle proprietà newyorchesi tenda a pesare soprattutto su quelle commerciali è indicativo della duplice anima della Grande Mela, dotata d'un consistente apparato di servizi sociali e, al contempo, affollata da decine di migliaia di capitalisti profondamente antistatalisti e inguaribilmente affascinati dal Mercato. Ma l'imposta sulla proprietà resiste, tanto che New York lanciò, nel 2007, una vera e propria crociata fiscale contro le rappresentanze diplomatiche dei Paesi che siedono all'assemblea delle nazioni Unite e che, spesso, dimenticano di versare l'imposta sugli immobili.

Quanto vale questo Eden? 811 miliardi di dollari

Oltre alle persone, all'interno dei confini newyorchesi è impossibile non incontrare e, alle volte perfino familiarizzare, con oltre 1.000.000 di proprietà che ne costituiscono l'infrastruttura materiale degli spazi residenziali, e che ospitano milioni di famiglie distribuite in circa 3,5 milioni di unità abitative, ovvero, case, appartamenti e dimore di diversa foggia e formato. In pratica, questa è la mappa macroeconomica che riassume profilo e confini di un'ipotetica Borsa immobiliare che,

insieme con quella più tradizionale che colleziona e raccoglie titoli azionari a Wall Street, rappresenta oggi uno dei pilastri fondamentali che sostengono la ricchezza della Grande Mela. Transitando dall'orizzonte macro a quello micro dell'immobile newyorchese, il valore di mercato delle proprietà censite, come risulta dall'ultimo rapporto realizzato dall'Office of Tax Policy, oltrepassa comodamente gli 800 miliardi di dollari. Peraltro, se si aggiungesse anche il valore delle 36 mila proprietà che, risultando completamente esenti da imposizione, non sono state affatto considerate, il valore complessivo, almeno quello riferito al mercato, si arresterebbe in vista del traguardo dei 1000 miliardi di dollari. Naturalmente, l'imponibile considerato dal fisco e sottoposto a tassazione risulta piuttosto distante dai valori di mercato, dato che non supera i 150 miliardi di dollari. Questa cifra, ulteriormente ridotta in considerazione delle particolari agevolazioni che in gran numero affollano il mercato della proprietà immobiliare newyorchese, assume finalmente la sua taglia definitiva stabilizzandosi a quota 130 miliardi di dollari. Una somma comunque ragguardevole, se si tiene conto del fatto che, oltre alle 36 mila proprietà (**tab.1**) completamente esenti, sono ben 575mila quelle che beneficiano di particolari sconti, alle volte davvero singolari.

Il boom del mattone all'ombra della Grande Mela

Dunque, a conti fatti, anche nel 2009, nonostante il preannunciato e vaticinato raffreddamento della bolla immobiliare statunitense, almeno in parte rivelatosi, le proprietà immobiliari newyorchesi hanno continuato a garantire ai rispettivi proprietari un margine di profitto. Infatti, mentre nel 2008 il valore di mercato (**tab. 2**) complessivo degli immobili si era arrestato a 795 miliardi di dollari, nel 2009 ha oltrepassato la soglia degli 811 miliardi, mettendo a segno un incremento pari al 2%, e questo nonostante la crisi. Meno rispetto al tasso del 21 per cento che segnò il salto dal 2004 al 2005 dei patrimoni immobiliari newyorchesi, ma pur sempre un ritmo di crescita, soprattutto in considerazione delle previsioni che lo hanno accompagnato.

Salgono gli immobili, vola il fisco e spuntano più alberi

Peraltro, le prove evidenti che gli immobili costituiscono una fonte di ricchezza decisiva a sostegno dei patrimoni dei newyorchesi ma anche dei conti pubblici cittadini, sono rivelate dal boom dell'imposta patrimoniale, che nel 2009 ha quasi raggiunto i 16 miliardi di dollari e dalla sicurezza con la quale il sindaco, Michael Bloomberg, ha dato ripetutamente il via al finanziamento di progetti. L'obiettivo è rafforzare la sostenibilità ambientale di New York, ricorrendo al ripopolamento della vegetazione locale tramite la collocazione di 1 milione di nuovi alberi tra le proprietà sempre più ricche dei propri concittadini. Una sorta di riequilibrio tra il colore tenue degli immobili e il verde delle piante. Ma mentre l'impegno sull'ambiente costa qualche centinaio di milioni di dollari l'anno, il primato raggiunto dal gettito dell'imposta sulla proprietà nel 2009, un

vero e proprio tesoro, è piuttosto emblematico della speciale relazione newyorchese tra fisco e mattone. Infatti, la Grande Mela applica in media un tasso d'imposizione del 12 per cento, naturalmente non sul valore di mercato dell'immobile ma su quello deciso come riferimento catastale per il calcolo dell'imposta. In pratica, in riferimento a questo valore, i proprietari di un immobile su 100 dollari ne lasciano scivolare almeno 12 nelle casse dell'erario urbano. E avanti così fino a coprire l'intero ammontare della proprietà di cui si vanta il possesso. Si tratta dell'aliquota più alta se raffrontata con quella applicata in altri Stati e città che intarsiano il tessuto urbano degli Stati Uniti. Naturalmente, il fisco locale con il gettito dell'imposta sulla proprietà finanzia il 45 per cento dell'intero capitolo riservato alle entrate fiscali che, nel 2009, hanno contabilizzato circa 35 miliardi di dollari. E tutto questo, nonostante una vasta gamma di sconti come, per esempio, il rimborso di 400 dollari che nel biennio 2005-2006 ha interessato centinaia di migliaia di proprietari e che, in futuro, ne favorirà un numero ancora più significativo.

La stangata sugli immobili a uso commerciale

Insomma, il mattone costituisce realmente fonte di gioia e di afflizione per il contribuente medio newyorchese, soprattutto se si tratta di un proprietario di immobili ad uso non abitativo ma commerciale. Infatti, il dato di riferimento più stravagante, che preoccupa costantemente il mondo newyorchese dell'imprenditoria e del commercio, è quello relativo alla ripartizione del gettito dell'imposta sul mattone, non per macroaree, ma in relazione alla tipologia (**tab.3**) dell'immobile considerato. È infatti piuttosto facile scoprire che, mentre gli immobili riservati ad alloggio e residenza, quindi diretti a uso abitativo, consegnano all'erario urbano 3 miliardi l'anno d'imposta sulla proprietà, quelli riservati a uso commerciale, ovvero, adibiti a ospitare negozi, vetrine, uffici, luminosi centri commerciali, alberghi accoglienti e oscuri magazzini legati al private business, regalano quasi 7 miliardi di dollari al fisco cittadino, 6,6 miliardi per l'esattezza. E questo, nonostante il loro valore di mercato risulti pari a 179 miliardi di dollari, quasi 1/3 rispetto a quello delle proprietà destinate a scopi abitativi, il cui valore è pari a circa 450 miliardi di dollari. In altre parole, la vetrina o l'ufficio si tassano applicando un'aliquota doppia rispetto alla casa. Naturalmente, da almeno vent'anni commercianti e imprenditori lamentano la sproporzione insita nel diverso trattamento fiscale, sottolineando come le case dei newyorchesi contribuiscano soltanto al 15 per cento del gettito dell'imposta sulla proprietà mentre negozi e immobili votati alla sacralità degli affari vi concorrono per una quota pari al 42%, ovvero, quasi la metà dell'intero gettito. Senza considerare che, nonostante il rallentamento dell'incremento di valore degli immobili, nel 2009 sono stati proprio quelli a uso abitativo che hanno maggiormente allungato il passo, contribuendo per i 2/3 all'aumento del valore complessivo dell'intero patrimonio immobiliare urbano.

Perché a New York il fisco punta sull'imposta sulla proprietà

È opportuno ricordare che il rapporto stretto tra fisco e mattone deriva da una questione tecnica e normativa. Infatti, l'imposta sulla proprietà è l'unica leva fiscale la cui gestione integrale dipende esclusivamente dal sindaco e dall'orientamento prevalente tra i suoi collaboratori all'interno del consiglio. Al contrario, le altre tasse, incluse quelle sui redditi delle persone fisiche e sui profitti delle imprese, direttamente o indirettamente, devono essere ricondotte e coordinate con le rispettive autorità che presiedono al governo dello Stato di New York, quindi al di fuori dei confini istituzionali e decisionali meramente urbani. Tra l'altro, per restare in tema normativo, è interessante osservare come, in ambito strettamente immobiliare, l'unico stop reale sia da ricondurre all'esistenza di un preciso limite che le autorità cittadine non possono oltrepassare nella rideterminazione periodica del valore degli immobili da sottoporre a tassazione. In altre parole, anche se i valori di mercato delle proprietà dovessero superare il 50 o il 100% annuo, sul piano dell'imposizione i valori catastali da ridefinire non possono comunque subire una rivalutazione superiore al 5,2%, naturalmente su base annua e per legge. Questa è l'unica finestra normativa che imporrebbe un laccio o un freno all'azione del sindaco in tema di imposte sulla proprietà.

I tesori urbani: Manhattan sempre regina

Scorrendo i dati relativi alle diverse aree municipali nelle quali salda l'intero territorio urbano di New York (Manhattan, Brooklyn, Bronx, Queens e Staten Island) è piuttosto chiaro come, nonostante i trend recenti che sono stati caratterizzati da uno sviluppo più equilibrato rispetto al passato, Manhattan continui a mantenere tenacemente il timone. Lo testimonia il fatto che il valore di mercato delle proprietà censite entro i suoi confini ha oramai oltrepassato la soglia dei 271 miliardi di dollari, in pratica 1/3 del valore del mattone di New York, e non mostra segni né di resa né di incerti rallentamenti in futuro, almeno sul medio e breve periodo. Tanto che oggi, un appartamento dalla taglia media a Manhattan, può comportare l'esborso di oltre 1 milione e mezzo di dollari. Se poi si ambisce a un livello medio-alto, allora di milioni ne occorrono non meno di 3,5. Del resto il mercato newyorchese è talmente fuori dalle regole, che perfino ad Harlem non si stupisce più nessuno di ricevere richieste mediamente oscillanti intorno al milione di dollari. Ma il primato di Manhattan è ben saldo soprattutto analizzando il suo profilo occupazionale.

Il profilo occupazionale di Manhattan

2,5 milioni di lavoratori frequentano con assiduità quotidiana gli uffici di Manhattan, ricevendo in cambio salari e stipendi piuttosto consistenti. A questo riguardo, è sufficiente pensare che i 170 mila occupati nel settore finanziario di Wall Street contribuiscono, pur rappresentando un modesto 5 per cento dell'intera forza lavoro registrata a New York, a più del 20 per cento del reddito

cittadino. Manhattan beneficia dell'alta concentrazione della finanza, tanto che in occasione dell'ultima campagna presidenziale, nel 2008, le donazioni e i finanziamenti indirizzati dalle famiglie residenti tra i viali più ambiti di Central Park hanno superato largamente le somme provenienti da interi Stati dell'Unione. Insomma, è come se le disponibilità finanziarie alloggiate in alcuni numeri civici tra quelli che casualmente si incontrano tra le strade di Manhattan siano più sostanziose rispetto a quelle, più remote, ostentate da centinaia di migliaia di dimore residenziali distribuite all'interno dei confini di decine di Stati. La ricchezza però si paga. E così non desta stupore il fatto che oltre la metà dell'incasso del fisco domestico derivi, in varie forme e per diverse fonti, da Manhattan. In particolare, il picco più elevato a favore dell'erario lo si registra riguardo l'imposta sulla proprietà. In pratica, oltre la metà dell'intero tesoro che il fisco cittadino incassa dal mattone ha origine proprio tra le vie di Manhattan. E questo per due ragioni: la ricchezza e il valore delle residenze registrate all'interno dei suoi spazi abitativi ma soprattutto perché oltre 2/3 delle proprietà adibite a uso commerciale, le più tassate, si concentrano nel suo confine urbano. Il risultato è che ogni anno Manhattan regala soltanto al fisco di casa una somma ingente vicina ai 15 miliardi di dollari. Senza contare i versamenti relativi all'imposta federale ordinaria e ad altre tasse dirette verso Washington.

...ma Brooklyn insegue e anche il Bronx si muove

In realtà, si deve anche riconoscere che, nel corso dell'ultimo decennio, passi avanti significativi sono stati compiuti anche dalle altre aree municipali. Brooklyn, per esempio, dove sono sorti maggiori spazi comuni e il verde sembra tornato, oggi dà alloggio a un folto gruppo di scrittori e...di giornalisti. Due segni evidenti che contraddistinguono il cambiamento nei trend newyorchesi. Il terzo riguarda il valore di mercato delle sue residenze che, in riferimento al 1993, è più che triplicato arrestandosi l'anno passato a 199 miliardi di dollari. Del resto, perfino il Bronx sembra oramai proiettato verso il traguardo del raddoppiamento di valore delle sue proprietà immobiliari. E anche se 58 miliardi può sembrare una cifra modesta di fronte ai 271 miliardi di Manhattan, si deve però tener conto che, ancora fino a metà anni '90, offrire un'abitazione nel Bronx a oltre 200 mila dollari poteva suonare come un atto di scortesia. Oggi invece, ottime residenze crescono e con facilità, oltre che rapidamente, si vendono a 350 mila dollari.

di

Stefano Latini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-mondo/articolo/quanto-vale-new-york-811-ml-d-al-fisco-ne-vanno-16>