

Costruzioni 2013: dal di sviluppo opportunità di ripresa

26 Giugno 2012

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI GIUGNO 2012

PREVISIONI 2013: GLI EFFETTI DEL DECRETO SVILUPPO

Le previsioni per il 2013 per il settore delle costruzioni tengono conto degli effetti di alcuni provvedimenti previsti nel decreto sviluppo recentemente approvato dal Consiglio dei Ministri.

Le misure contenute nel decreto rappresentano un primo segnale concreto per contrastare la crisi. Un cambio di passo delle politiche che fino ad oggi non sono state efficaci nel dare l'input necessario per traghettare il settore verso la ripresa. Sono, però, fondamentali ulteriori misure di stimolo alla domanda per riattivare il mercato.

Secondo le stime Ance **nel 2013 gli investimenti in costruzioni dovrebbero arrestare la loro caduta (+0,1% in termini reali rispetto al 2012)** per effetto principalmente delle detrazioni per interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico.

Le misure che prevedono:

- l'innalzamento delle detrazioni IRPEF per gli interventi di ristrutturazione edilizia da 36% a 50% fino al 30 giugno 2013,
- la proroga fino al 30 giugno 2013 delle detrazioni di imposta (anche se con percentuale di detrazione ridotta da 55% a 50%) per gli interventi di riqualificazione energetica,
- il ripristino dell'IVA per cessioni e locazioni di nuove costruzioni,
- l'istituzione del "Piano nazionale per le città" e il suo avvio attraverso un apposito fondo

costituiscono l'insieme dei **provvedimenti che si ritiene possano attivare già nel 2013 investimenti aggiuntivi per circa 1,5 miliardi di euro**, principalmente collocati nel comparto abitativo.

Secondo l'Ance, per gli **investimenti in abitazioni** è previsto un **incremento dell'1,7%** per effetto di un aumento degli interventi di riqualificazione e di un'ulteriore flessione delle nuove iniziative.

Gli investimenti in nuove abitazioni rimangono però anche nel 2013 negativi mostrando una flessione dello 0,5% in quantità.

Nella riqualificazione abitativa è prevista una crescita del 3%.

Trascurabili risulteranno nel 2013 i riflessi provenienti dal "decreto sviluppo" sugli investimenti in costruzioni non residenziali che registreranno ancora una caduta: gli investimenti privati scenderanno dell'1,3% rispetto al 2012, e quelli pubblici del 2,7%.

Per stimolare la ripresa sarebbe fondamentale aggiungere delle **misure sul fronte fiscale** in grado di dare maggiore efficacia a quanto previsto nel dl sviluppo, stimolando in particolare il mercato immobiliare.

E' necessario alleggerire il costo fiscale nella fase di acquisto di aree e fabbricati destinati a nuova edificazione o a progetti di recupero **prevedendo l'applicazione delle imposte sui trasferimenti in misura fissa**, a fronte dell'attuale percentuale del 10-11% sul prezzo d'acquisto.

Per ridurre il carico fiscale sulle compravendite potrebbe essere introdotto, **non solo per l'acquisto della "prima casa", una detrazione Irpef pari all'Iva, o all'imposta di registro**, calcolata su un valore massimo di 100.000 euro, a condizione che il corrispettivo d'acquisto non superi 200.000 euro.

Si propone inoltre di riconoscere **l'integrale detraibilità degli interessi passivi relativi al mutuo** contratto dai contribuenti per l'acquisto dell'abitazione principale (oggi limitata al 19% , sino ad un massimo di 4.000 euro).

Occorre lavorare ancora molto sul nostro patrimonio edilizio per migliorarne l'efficienza energetica e per far sì che l'Italia possa rispettare gli obiettivi del "Piano di azione nazionale sull'efficienza energetica" 2007.

E' quindi necessario **estendere ulteriormente il termine di applicazione del bonus**, prorogato dal 1° gennaio al 30 giugno 2013, **nella misura originaria del 55%** e premiando gli interventi in grado di migliorare in modo significativo le prestazioni energetiche dei fabbricati.

Per le imprese di costruzioni risulta incomprensibile la tassazione Imu sui fabbricati invenduti, che rappresenta l'unica forma di tassazione sull'invenduto tra i settori industriali (si pensi ad esempio alle automobili ferme nei parcheggi dei concessionari o dei piazzali delle fabbriche sulle quali non si paga il bollo).

E' necessario, quindi, **prevedere l'esclusione dall'Imu per questi fabbricati almeno per 3 anni dall'ultimazione della costruzione.** Questa proposta, recepita nelle prime stesure del dl sviluppo, è stata poi stralciata dal testo definitivo, mentre consentirebbe di eliminare una grave distorsione senza trasformarsi in un'esenzione dell'intero settore delle costruzioni, che continuerebbe a pagare l'Imu sugli immobili non destinati alla vendita (uffici, capannoni, ecc).