

Commissione bicamerale per il federalismo fiscale: l'audizione dell'ANCE in Parlamento

26 Gennaio 2017

Si è svolta il 26 gennaio c.m. l'audizione dell'ANCE presso la Commissione bicamerale per il federalismo fiscale, sui temi della "Distribuzione attuale delle risorse nella fiscalità locale, effetti sul sistema perequativo e prospettive di modifica", con particolare riferimento alla fiscalità immobiliare.

Il Vice Presidente per l'Area economico-fiscale-tributaria, Giuliano Campana, che ha guidato la delegazione associativa, **ha evidenziato in premessa che la fiscalità locale ha agito negli ultimi anni come fattore disincentivante**, impedendo qualsiasi spiraglio di ripresa sino a tutto il 2016. Per gli investimenti, infatti, il 2016 si è concluso, dopo anni di forte riduzione, con un lieve aumento, pari solo ad uno 0,3% che, purtroppo, ha deluso le aspettative di ripresa ed ha spostato in avanti, nel 2017, le previsioni di crescita, con un aumento stimato degli investimenti dello 0,8%. In tale contesto, l'unico comparto che ha tenuto dall'inizio della crisi è stato quello della manutenzione del patrimonio abitativo, che ha registrato +1,7% nel 2016 aiutato dalla permanenza degli incentivi fiscali potenziati (detrazione del 50% per le ristrutturazioni e del 65% per la riqualificazione energetica).

In base ai dati di cui l'ANCE dispone, **la tanto attesa svolta per il settore delle costruzioni potrebbe arrivare nel 2017**, grazie anche all'attenzione che il Governo ha riservato all'edilizia con le misure contenute nella Legge di Stabilità, che ha rafforzato gli incentivi fiscali esistenti, in particolare per gli interventi di messa in sicurezza sismica (detrazione fino all'85%) e di efficientamento energetico.

L'Associazione ha apprezzato tali misure in termini di ricadute positive sul settore, basti pensare che proprio i bonus fiscali hanno generato un giro d'affari pari a 18,3 miliardi nei primi dieci mesi del 2016, con un aumento del 6,2% rispetto allo stesso periodo del 2015.

A ciò si aggiungono le risorse stanziare per la ricostruzione delle zone terremotate, per la messa in sicurezza e per nuove infrastrutture nell'ambito del progetto Casa Italia (47 miliardi per il periodo 2017-2032, di cui 8,5 miliardi nel triennio 2017-2019), che dovrebbero consentire di ottenere 1,7 miliardi di investimenti aggiuntivi nel settore nel 2017.

Resta, però aperta la "questione fiscale": negli ultimi anni si è assistito ad un aumento del gettito fiscale derivante proprio dalla tassazione sul possesso degli immobili. Si è passati, infatti, da 9,8 miliardi di euro del 2011 (ICI) a 24,5 miliardi di euro del 2015 (IMU+TASI), con un incremento della pressione fiscale sul possesso del 150% in soli quattro anni. Si tratta di maggiori flussi finanziari entrati nelle casse comunali che poi non si sono tradotti in nuovi investimenti nel settore immobiliare e infrastrutturale.

E' passato, poi, ad illustrare le misure per **la revisione della fiscalità locali sugli immobili** nel cui ambito la riforma dovrebbe necessariamente basarsi **sull'introduzione di un'imposta unica patrimoniale** (IMU o TASI), stabile quanto meno per tre anni ed integralmente destinata ai Comuni per il finanziamento dei servizi ("service tax"), con l'ovvia **esclusione dei beni prodotti dalle imprese edili** (aree e fabbricati costruiti, o ristrutturati, per la successiva vendita).

Nelle more della riforma complessiva della fiscalità locale, occorrerebbe **intervenire con urgenza sull'attuale disciplina IMU/TASI**, eliminando le persistenti distorsioni nel campo di applicazione di tali imposte, e prevedendo con specifico riferimento al settore delle costruzioni:

-la completa **esenzione dall'IMU/TASI** per le aree edificabili e dalla TASI per i fabbricati costruiti o

ristrutturati per la vendita;

-la **deducibilità dell'IMU/TASI** dalle imposte sui redditi per gli immobili strumentali;

-l'**esenzione dall'IMU/TASI** dell'abitazione principale oggetto di rent to buy con vincolo bilaterale.

Con riferimento alla **riforma organica della tassazione immobiliare**, ha evidenziato la necessità di riconoscere la **"specificità fiscale" del settore delle costruzioni**, anche alla luce della centralità che questo assume nell'economia nazionale.

Al riguardo, l'ANCE ha messo a punto una serie di **proposte per incentivare il mercato e gli investimenti** tra cui le seguenti:

- la proroga triennale (sino al 31 dicembre 2019) della **detrazione del 50% dell'IVA** pagata per l'**acquisto di abitazioni nuove o riqualificate in classe energetica A o B**, al fine di favorire la domanda verso l'acquisto di abitazioni di nuova generazione ed eliminare la disparità di trattamento che esiste tra chi compra l'usato dal privato (con registro al 2% o al 9% sul valore catastale dell'abitazione), e chi acquista invece il nuovo o riqualificato dall'impresa (pagando l'IVA al 4% o al 10% sull'intero corrispettivo di vendita);

- **il riconoscimento della detassazione** (registro ed ipocatastali in misura fissa pari a 200 euro ciascuna), **delle permuta di abitazioni** (acquisto del nuovo a fronte della cessione del vecchio) tra privati e imprese di costruzioni che si impegnano a rimettere sul mercato i fabbricati usati, rinnovandone le caratteristiche energetiche e strutturali;

-**incentivare la "sostituzione edilizia"**, che implica la demolizione e ricostruzione dell'esistente, mediante l'estensione della detrazione IRPEF del 50% per le ristrutturazioni edilizie agli interventi di demolizione e ricostruzione con incrementi volumetrici, ammessi come premialità da leggi o regolamenti edilizi locali, e che comportino un miglioramento in termini di efficienza energetica dell'edificio. Lo stesso vale anche per l'antisismica, in tale ambito occorre premiare gli interventi di demolizione e ricostruzione con miglioramento di una o due classi sismiche dell'edificio ricostruito concedendo una detrazione in favore degli acquirenti tali immobili.

Il Vice Presidente si è, poi, soffermato sulla necessità di eliminare i **vincoli dell'attuale regime fiscale**, che incidono sui costi di produzione e disincentivano l'investimento. Al riguardo, ha evidenziato che l'acquisto della materia prima (aree e fabbricati da ristrutturare), proprio per la particolarità dell'attività esercitata, sconta un costo fiscale non presente negli altri settori produttivi. Si tratta di tutti gli acquisti di immobili assoggettati ad imposta di Registro (nel caso di acquisto da privati non soggetti IVA), che può incidere fino al 9% del prezzo d'acquisto e che colpisce l'impresa proprio nella fase prodromica all'esercizio dell'attività.

A tal fine, l'Associazione propone **l'introduzione di un regime fiscale premiale** (registro e ipocatastali in misura fissa, pari a 200 euro ciascuna) **per il trasferimento di immobili** (aree o fabbricati) **a favore delle imprese** che esercitano attività di costruzione o di recupero di immobili per la successiva vendita e che intendano utilizzare gli immobili acquistati, entro i successivi 5 anni, per la realizzazione o riqualificazione di edifici ad elevati standard energetici

Ha, altresì, richiamato l'attenzione sull'urgenza di rivedere le attuali storture che allontanano **le decisioni di investimento in immobili destinati al mercato della locazione**, stanti le forti disparità tra le operazioni effettuate dalle imprese e quelle effettuate dai privati (i quali, a differenza delle imprese, possono contare ad esempio, sull'applicazione del regime della "cedolare secca"). In tal senso, occorrerebbe prevedere l'introduzione di **forme di tassazione separata anche per il reddito da affitto delle imprese**.

Con un'ulteriore riflessione, ha auspicato una **riforma della fiscalità immobiliare** che **favorisca i nuovi investimenti** nel settore immobiliare e riesca, allo stesso tempo, a garantire un gettito certo e duraturo. In sostanza, ha sottolineato che ogni forma di incentivazione non deve essere valutata come "costo secco" per l'Erario (minor gettito) ma che, piuttosto, occorrerebbe introdurre un principio

di “impatto economico netto” in base al quale valutare le proposte normative in materia fiscale.

In conclusione si è soffermato sulla **riforma del catasto** che riveste un’assoluta centralità, poiché rappresenta il cardine su cui poggerà ogni ipotesi di revisione della tassazione degli immobili basata sui valori catastali.

A riguardo, **l’ANCE** auspica che la riforma riesca a **correggere le sperequazioni delle attuali rendite, senza incidere ulteriormente sul carico fiscale e garantendo l’invarianza di gettito.**

In allegato il documento consegnato agli atti della Commissione con il dettaglio delle proposte ANCE

27173-Audizione ANCE Tassaz Locale_26Genn.pdf [Apri](#)