

Frenata per il settore immobiliare con il Dlgs in materia di deducibilità' degli interessi passivi

30 Novembre 2018

Assoimmobiliare, che rappresenta gli operatori e gli investitori dell'industria immobiliare, e **Ance**, l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili, esprimono grande preoccupazione per gli effetti che il nuovo decreto legislativo in materia di deducibilità degli interessi passivi avrà sull'intera industria immobiliare: si annulla di fatto la deducibilità integrale relativamente a finanziamenti ipotecari sugli immobili destinati a locazione fino ad oggi vigente. Il riferimento è alle modifiche introdotte all'articolo 96 del Testo unico delle imposte sui redditi.

Tale decreto, in via di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, **rappresenta un segnale assai preoccupante che va a colpire duramente un'industria**, quella immobiliare e delle costruzioni, che rappresenta una leva fondamentale al servizio dell'economia del Paese e contribuisce in modo importante all'occupazione e per **circa il 18% al PIL** dell'Italia, anche favorendo l'afflusso di capitali internazionali. La minore deducibilità degli interessi passivi impatterà pesantemente sul mercato delle locazioni di immobili, siano questi ad uso uffici, commerciali o con altre destinazioni d'uso, con un effetto negativo, in ultima istanza, anche per le imprese affittuarie.

La limitazione alla deducibilità genererebbe **un incremento della tassazione** per le società immobiliari stimabile in **almeno 5-6 punti percentuali da aggiungere all'aliquota Ires del 24%**. Tale aggravio si aggiungerebbe all'indeducibilità degli interessi passivi ai fini Irap previsto dall'attuale normativa e al rilevante peso dell'IMU che già gravano sugli investitori immobiliari, mettendo **a dura prova la pianificazione di ulteriori investimenti** di sviluppo che, a sua volta, in particolare **per le imprese del sistema Ance, pregiudica strutturalmente la futura domanda di costruzioni**, rischiando di deprimere così l'intero comparto.

L'industria immobiliare, già soggetta ad una fiscalità fortemente penalizzante, rischia di vedere così vanificati gli effetti di una ripresa di cui si riscontrano i primi segnali, dopo una lunga crisi che ha colpito non solo questo settore, ma l'intero Paese. Oltre **a impattare sulle prospettive di crescita** del settore, questo provvedimento avrebbe l'effetto di **abbattere immediatamente i valori degli immobili esistenti**, fatto di per sé non solo controproducente, ma anche **contraddittorio rispetto ai piani recentemente annunciati di cessione di parti rilevanti del patrimonio immobiliare pubblico**. A ciò si aggiunge un quadro di **fiscalità incerta e penalizzante per gli investitori** internazionali, a cui si dovrebbe, al contrario, guardare con interesse per un buon esito delle iniziative di dismissione.

Assoimmobiliare, guidata dal Presidente **Silvia M. Rovere**, e **Ance**, presieduta da **Gabriele Buia**, chiedono alle istituzioni - dopo aver ponderato con attenzione le conseguenze - una correzione del provvedimento, che altrimenti metterebbe a rischio investimenti e crescita di tutta la filiera dell'industria immobiliare, incluso il settore delle costruzioni, in un momento cruciale per la crescita

economica dell'Italia che deve mantenere un livello di competitività adeguato in uno scenario globale sempre più complesso e sfidante.

34444-agenzie stampa.pdf [Apri](#)