Indagine conoscitiva sulla fiscalità immobiliare: approvato il Documento conclusivo in Parlamento

16 Marzo 2020

La Commissione Bicamerale di Vigilanza sull'Anagrafe tributaria ha approvato il Documento conclusivo dell`indagine conoscitiva "Per una riforma della fiscalità immobiliare: equità, semplificazione e rilancio del settore".

Nel Documento della Commissione vengono, in primo luogo, ripercorsi il programma ed i principali elementi emersi dal ciclo delle audizioni svolte a cui ha partecipato anche l'**ANCE** (si veda, al riguardo, la notizia di Interventi Ance del 9 maggio 2019).

In particolare, viene fornita una breve analisi della legge delega del 2015 in materia di revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati rimasta in parte inattuata nonché del sistema attuale di tassazione degli immobili, soffermandosi sulla consistenza del patrimonio immobiliare esistente e sulla classificazione delle imposte immobiliari in Italia con i relativi dati di gettito e viene effettuato un confronto con il sistema di tassazione presente negli altri Paesi dell'Unione europea.

Vengono, poi, forniti i dati sul consumo del suolo in Italia e le stime sull'impatto delle misure di incentivazione fiscale per il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio.

Vengono, poi, illustrate una serie di **osservazioni e proposte elaborate dalla Commissione**, alcune delle quali richieste ed auspicate anche dall'**ANCE**:

–**sulla riforma del catasto**, la necessità di semplificazione nei confronti di cittadini e imprese e di assicurare equità nella contribuzione patrimoniale, unitamente all'innovazione tecnologica suggerisce di **arrivare alla creazione di**

un “cassetto” che contenga tutti i dati di un immobile.

A tal fine appare, tra l’altro, necessaria: una copertura normativa che disponga l’integrazione complessiva di tutte le banche dati esistenti nell’Anagrafe Immobiliare Integrata; un coinvolgimento diretto del cittadino; definire un concetto di **dinamicità della rendita** da far valere anche **con modalità in grado di incentivare adeguamenti statici, sismici ed energetici** che potrebbero riflettersi nel computo della rendita, con un criterio di ammortamento degli stessi;

–**sul tema della rigenerazione urbana**, un’efficace politica statale di contrasto al consumo del suolo deve basarsi sulla definizione di misure di fiscalità di vantaggio per supportare i processi di rigenerazione. In particolare, viene evidenziata la necessità di:

–**rendere strutturale o prorogare per un esteso lasso di tempo** (es. fino al 2030) **le misure di incentivazione** alla rigenerazione come il cd. “sisma bonus”;

–**estendere la possibilità di cessione del credito di imposta** per tutti gli incentivi e ampliare la platea dei soggetti cedenti e cessionari;

–**introdurre agevolazioni per le attività di bonifica di aree urbane**, in termini di oneri di urbanizzazione, soprattutto laddove le opere siano già realizzate e quelle secondarie da ripristinare;

-prevedere specifiche agevolazioni fiscali per gli immobili compresi in piani urbanistici e programmi di intervento per la rigenerazione urbana adottati dagli enti territorialmente competenti;

-superare la frammentazione, sia fondiaria che della proprietà immobiliare, attraverso misure idonee ad agevolarne la ricomposizione.

Nel documento vengono, poi, **richiamate alcune proposte in tema di fiscalità immobiliare** emerse nel corso delle audizioni svolte nell’ambito dell’indagine conoscitiva – alcune delle quali avanzate da ANCE – che la Commissione ha inteso raccogliere – al fine di proporre possibili iniziative volte alla semplificazione, all’equità e al rilancio del settore – **con qualche breve nota di commento,**

rinviando ad una successiva valutazione di dettaglio con l'analisi della loro fattibilità tecnico-giuridica. In particolare:

con riferimento ad interventi **sulla tassazione immobiliare locale**

-ha valutato **convincente la proposta di non assoggettare a tassazione lorda gli immobili non locati,** laddove vi sia un effettivo inutilizzo dell'immobile ed una incapacità di collocare lo stesso sul mercato per effetto dell'intervenuta eccedenza dell'offerta rispetto alla domanda;

– ha richiamato le proposte relative alla **estensione della cedolare agli immobili non residenziali ai contratti stipulati anche prima del 2019**; alla estensione dell'aliquota al 10% per i canoni concordati anche ai Comuni non ad alta intensità abitativa e a tutte le tipologie di locazione, comprese quelle transitorie;

con riferimento ad interventi **in tema di ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica**

-la proposta di **stabilizzare nel tempo gli incentivi fiscali sugli immobili** richiede una quantificazione degli effetti finanziari. Al riguardo, viene segnalato che una simile misura consente ai contribuenti di pianificare nel lungo periodo le spese da sostenere;

-occorre **valutare gli effetti positivi della cessione del credito fiscale alle banche** che consentirebbe a molti proprietari di accedere all'agevolazione con positivi effetti in termini di efficienza energetica, sicurezza antisismica e di valore degli edifici;

-vengono, inoltre, richiamate le proposte in tema di **semplificazione del sistema delle detrazioni fiscali** sugli immobili e di riduzione dell'imposizione fiscale per gli immobili più performanti in termini di efficienza energetica e sicurezza sismica.

Al riguardo, la Commissione evidenzia l'opportunità di **prevedere un sistema organico di agevolazioni fiscali riguardanti la rigenerazione urbana articolato in quattro fasi**: tassazione del patrimonio da rigenerare, tassazione

delle attività per realizzare il programma di rigenerazione, tassazione del patrimonio rigenerato e tassazione delle attività produttive avviate negli ambiti di rigenerazione;

con riferimento alle imposte dirette, vengono richiamate alcune proposte che necessitano di quantificazione dei costi tra cui:

–**riequilibrare, tramite le imposte sui redditi, il divario di tassazione fra i trasferimenti di immobili da costruttore e quelli da privati** in cui i primi sono onerati da IVA con incidenza molto superiore a quella dell'imposta di registro a carico dei secondi;

–**rivedere il coefficiente di ammortamento degli immobili strumentali** fissato, in via generale, nella misura massima del 3% – ritenuta troppo bassa non rispecchiando il ciclo di vita tipico dei beni in questione;

con riferimento all'**IVA** vengono richiamate, tra l'altro, le seguenti proposte:

–**estendere l'applicazione del reverse charge**, quale meccanismo di liquidazione dell'IVA dovuta ai fornitori, tutte le volte in cui si applichi lo split payment verso i committenti pubblici;

–**consentire il recupero integrale del credito IVA** eliminando l'attuale tetto massimo di crediti d'imposta compensabili, pari a 700.000 euro annui.

Testo del Documento conclusivo approvato dalla Commissione.