

DOCUMENTO ABI-ANCE PER IL RILANCIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Roma, 8 maggio 2013

La crisi che ha colpito il settore delle costruzioni ha avuto effetti particolarmente gravi in alcuni comparti che, tradizionalmente, hanno promosso lo sviluppo dell'intera economia nazionale. Tra questi, il comparto abitativo ha subito un vero e proprio tracollo, a causa della contemporanea manifestazione di shock senza precedenti: l'effetto combinato della prolungata crisi economica, delle difficoltà nel mercato del credito e dell'inasprimento fiscale sulla casa, dovuto all'IMU.

La domanda immobiliare rimane debole per l'estrema incertezza che scoraggia e fa rinviare le decisioni di investimento delle famiglie, per le difficili prospettive del mercato del lavoro e per la flessione del reddito disponibile delle famiglie. In questo contesto nel 2012 il flusso di nuovi mutui si è dimezzato rispetto all'anno precedente.

Il documento contiene alcune proposte finalizzate a rilanciare la domanda immobiliare, a riattivare il circuito del credito oltre il breve termine e a introdurre forme di garanzie che dovrebbero favorire l'attività bancaria e l'accesso al credito di famiglie e imprese.

→ Proposte per rilanciare la domanda

1. Correggere l'IMU in modo da ampliare e incentivare fiscalmente il mercato delle locazioni

L'IMU ha prodotto veri e propri effetti espropriativi, andando a intaccare il valore dell'investimento, non solo della "prima casa", ma, più in generale, di ogni forma di investimento immobiliare.

Anche l'UE ha riconosciuto l'iniquinà dell'attuale impostazione del tributo, che colpisce indiscriminatamente le famiglie e le imprese su tutto il territorio nazionale, per la doppia mannaia dell'aumento delle rendite catastali e delle aliquote.

Occorre **introdurre elementi di correzione dell'imposta**, agendo da subito sulle rendite catastali, mediante una maggiore rivalutazione degli immobili di pregio allocati nei centri storici, rispetto a quelli situati in zone periferiche, e non, come è stato fatto, mediante una rivalutazione uguale per tutti.

L'IMU, inoltre, al contrario dell'ICI, scoraggia l'affitto delle abitazioni. Si è passati da un sistema che prevedeva un'aliquota ICI più elevata sui fabbricati sfitti, ad un'IMU che,

assorbendo anche la tassazione Irpef (rendita catastale aumentata di un terzo) dei fabbricati, incentiva proprio il possesso improduttivo delle abitazioni.

Neanche l'introduzione della "cedolare secca", che, tra l'altro, non ha dato i risultati attesi in termini di gettito e di recupero del sommerso, è valsa a compensare la maggiore IMU dovuta sui fabbricati affittati, tassati con aliquota fino all'1,06%.

Per riequilibrare la tassazione degli affitti, è necessario garantire una **riduzione "automatica" del prelievo IMU a favore dei soggetti che concedono gli immobili in locazione**, con particolare riferimento alle abitazioni locate a canone concordato.

Per le imprese di costruzioni, inoltre, incomprensibile ed onerosa è la tassazione IMU del c.d. "magazzino", cioè delle aree e dei fabbricati costruiti e destinati alla vendita, che rappresenta l'unica forma di tassazione sull'invenduto tra i settori industriali e, come tale, illegittima per la disparità di trattamento rispetto alle altre attività produttive.

E', quindi, necessario ed urgente escludere tali immobili dalla tassazione IMU, che sta aggravando sempre più la situazione finanziaria delle imprese già colpite duramente dalla crisi economica in atto.

Si potrebbe prevedere, inoltre, l'esenzione quinquennale per gli acquirenti di immobili che acquistano direttamente dai costruttori.

2. Perseguire l'efficienza energetica e riqualificare le città

Con riferimento agli obiettivi di efficienza energetica e di riduzione dei consumi per riscaldamento e raffrescamento, il settore edilizio può svolgere un ruolo importante soprattutto intervenendo nel miglioramento delle prestazioni del parco immobiliare esistente. Per conseguire tale obiettivo, occorre **rendere stabile la detrazione del 55%**, in scadenza il prossimo 30 giugno, rimodulandone l'intensità in funzione della maggior efficacia dell'intervento nel raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico dell'edificio ed estendendola agli interventi di messa in sicurezza sismica degli edifici.

Non può più trascurarsi l'importanza che rivestono i piani di riqualificazione urbana, che, senza consumare ulteriore territorio, incrementano la qualità dell'abitare e la vivibilità delle nostre città.

Sarebbe, quindi, opportuno **migliorare l'efficacia della detrazione del 36%-50%**, oltretutto prorogando l'aumento della detrazione in scadenza il prossimo 30 giugno, anche includendo nel suo ambito applicativo gli interventi di vera e propria "sostituzione edilizia" che, nei fatti, si traducono nella demolizione e ricostruzione dell'esistente con variazione della sagoma e della volumetria (oggi esclusi dall'agevolazione).

Occorre disporre quindi che per le ristrutturazioni si torni allo spirito e alla lettera della legge originaria, disponendo che il tetto di 96 mila euro sia annuale, per stimolare interventi più ampi, pur gradualmente.

3. Favorire la mobilità della popolazione

Un ulteriore aspetto che anche l'Ocse da tempo considera cruciale per la ripresa è l'aumento della mobilità della popolazione e, quindi, della forza lavoro, per la quale le politiche per la casa possono giocare un ruolo determinante. Per favorire questa mobilità, una delle misure consigliate è la **riduzione delle imposte sui trasferimenti delle unità immobiliari**. Recenti analisi relative al nostro Paese confermano l'effetto positivo che una tale misura potrebbe avere anche sul mercato dell'affitto.

4. *Altre misure*

- Attualmente per le ristrutturazioni edilizie equivalenti alla costruzione dell'immobile compete la detrazione degli interessi passivi dei mutui contratti per eseguirli (oltre che la speciale detrazione per le ristrutturazioni) calcolato su un importo massimo annuo di interessi passivi di 2.582 euro. Si potrebbe modificare la norma e consentire sempre la detrazione degli interessi passivi per mutui stipulati per ristrutturare gli immobili (qualunque tipo di ristrutturazione) e il tetto potrebbe essere equiparato a quello previsto per l'acquisto dell'abitazione principale (quattro mila euro, anche questo peraltro è un limite da aggiornare anche sulla base degli indici di erosione del potere di acquisto).
- Attualmente le spese di manutenzione ordinaria degli immobili non sono comprese tra quelle della speciale detrazione delle ristrutturazioni a meno che si riferiscano a parti comuni degli edifici. In considerazione che in questo settore occorre far emergere i lavori fino ad ora effettuati non in regola,, si potrebbe proporre di consentire la parziale detrazione per i costi sostenuti.
- Attualmente il beneficio dell'aliquota IVA/Registro ridotta per l'acquisto della prima abitazione si perde e il contribuente deve tutta l'imposta "risparmiata" se vende tale immobile prima di 5 anni e non riacquista entro un anno un'altra prima abitazione. Tenuto conto del particolare momento di crisi economica e delle difficoltà dei contribuenti in questo periodo si potrebbe: 1) modificare la norma per disporre che il beneficio non si perde se il contribuente vende soltanto la nuda proprietà dell'immobile; 2) modificare la norma riducendo, per esempio, a tre anni il periodo obbligatorio di permanenza.

→ **Proposte per rilanciare l'offerta di credito**

5. *Strumenti per riattivare il circuito del credito a medio-lungo termine e migliorare il funding delle banche*

Per superare in modo strutturale tali problemi occorre eliminare gli ostacoli che impediscono la raccolta delle banche sulle scadenze medio-lunghe. A questo fine, si possono ipotizzare due soluzioni:

- la prima prevede la creazione di un circuito di emissioni di obbligazioni bancarie garantite (**covered bond**) dedicati ad investitori istituzionali;
- la seconda, invece, riguarda l'introduzione, anche nel nostro Paese, del "**risparmio casa**", ovvero di piani di risparmio ad accumulo finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale.

OBBLIGAZIONI BANCARIE GARANTITE (COVERED BOND)

- a. Per fornire una prima risposta le banche potrebbero impegnarsi ad effettuare nel 2013 un flusso di credito per l'acquisto di abitazioni (di qualità, es. di classe energetica elevata) per 10 miliardi di euro, utilizzando raccolta attraverso la forma dell'emissione di obbligazioni bancarie garantite che possono essere sottoscritte con il supporto importante di investitori istituzionali italiani.

Tale operazione dovrebbe essere realizzata per fornire un *plus* rispetto alle normali condizioni di mercato. Nei primi due mesi del 2013 è infatti tornato da parte degli investitori esteri un rilevante interesse per le obbligazioni bancarie garantite emesse da banche italiane. Affinché si rafforzi il contributo di questo strumento come fonte di finanziamento a lungo termine occorre verificare la possibilità di effettuare emissioni senza rating, senza una sovracollateralizzazione per il tramite di un classamento privato.

Inoltre, al fine di permettere un più ampio utilizzo dello strumento delle obbligazioni bancarie garantite, si potrebbe richiedere a Banca d'Italia di ridurre il livello di capitale minimo necessario per poter emettere questo strumento (ad es. dagli attuali 500 milioni a 350 mln di euro). Contestualmente si potrebbe ipotizzare anche l'attivazione di strutture Multi-Originator, in modo di agevolare all'accesso a questo strumento da parte delle banche italiane di medio-piccole dimensioni. Anche in questo caso si potrebbe ipotizzare una struttura dell'operazione che preveda un ruolo della Cassa Depositi e Prestiti.

La raccolta ottenuta tramite le emissioni delle suddette obbligazioni bancarie garantite servirà alle banche emittenti per finanziare mutui per l'acquisto di abitazioni "verdi", ossia costruite con criteri di risparmio energetico (immobili ad alte prestazioni energetiche (classi A e B) ovvero asset esistenti oggetto di ristrutturazione completa e di riqualificazione in modo da migliorarne le performance energetiche (almeno classe energetica D).

Nello stesso tempo verrebbe richiesto al Governo l'attivazione di un apposite forme di garanzia a valere sui finanziamenti erogati sulla base della raccolta acquisita tramite queste obbligazioni garantite in modo da poter operare con un rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile più elevato.

Per i nuovi prestiti si deve prevedere che le banche detraggano le eventuali perdite in un solo anno.

- b. Nel medio periodo, è possibile ipotizzare la creazione dei **Certificati di Risparmio per la Casa (CRC)**, sul modello delle *Pfandbrief* tedesche, titoli emessi dalle banche per finanziare mutui per l'acquisto di abitazioni, con un rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile massimo in linea con gli standard europei.

Su queste emissioni, dalla rischiosità molto contenuta, sarebbe chiamata a vigilare la Banca d'Italia per garantire la qualità del sottostante (solo mutui erogati a fronte di acquisti di immobili di qualità elevata).

FONDO DI GARANZIA DELLO STATO PER LE FASCE PIÙ DEBOLI

Per le fasce di popolazione più deboli (lavoratori precari, lavoratori con contratti a tempo determinato, immigrati), sarebbe opportuno istituire un **Fondo di garanzia** dello Stato **che garantisca i rischi dei mutui per l'acquisto di abitazioni** erogati dalle banche alle famiglie appartenenti a categorie disagiate, a seguito della consueta analisi del rischio.

RISPARMIO CASA

Nel medio periodo, potrebbe essere considerata l'opportunità di introdurre anche in Italia il cosiddetto "**risparmio casa**", uno strumento di finanziamento già ampiamente diffuso in altri Paesi europei, come la Germania.

Il "risparmio casa" si sostanzia in un piano di risparmio ad accumulo – per il quale sono previste specifiche agevolazioni fiscali – che favorisce, dopo un certo numero di anni, la possibilità di ottenere un mutuo per l'acquisto della casa.

Il prodotto risponde di fatto a due esigenze: 1) consentire ai giovani di poter accumulare la somma necessaria a coprire una quota del prezzo di acquisto della casa non coperta dal finanziamento bancario; 2) creare una liquidità aggiuntiva per la banca, di medio-lungo termine e sganciata dai normali canali di raccolta (riveniente dai piani di accumulo) che può essere utilizzata per l'erogazione di nuovi mutui.

6. Piano per la ristrutturazione del debito delle imprese di costruzioni

In una situazione di mercato così critica, sono evidenti le difficoltà delle imprese nel generare i flussi di reddito necessari per ripagare i debiti bancari. E' quanto mai urgente, quindi, agevolare una politica di ristrutturazione dei finanziamenti, in modo che la durata sia compatibile con la probabile generazione dei flussi di ricavi, profondamente modificati dalla crisi.

La ristrutturazione dei debiti è un fattore cruciale per la ripresa del mercato immobiliare e porterebbe benefici non solo alle imprese, ma anche alle banche: da un lato, infatti, diminuirebbe la rischiosità del settore, cresciuta in maniera anomala dalla seconda metà del 2011. Per gli istituti di credito, invece, minori prestiti in sofferenza consentirebbero di limitare le esigenze di ricapitalizzazione.

Sarebbero necessari interventi

- sui prestiti a breve, prevedendo la loro messa in ammortamento oppure la trasformazione in altre forme tecniche,
- sui finanziamenti a lunga scadenza, accordando opportuni allungamenti dei piani di ammortamento, in modo da diminuire il fabbisogno finanziario delle imprese.

Tale piano di ristrutturazione del debito potrebbe essere reso operativo da un veicolo che renda possibile, nel medio periodo, il rafforzamento patrimoniale delle imprese edilizie e la contestuale riduzione dell'indebitamento dell'impresa nei confronti delle banche.

ABI e Ance, insieme con le altre rappresentanze delle imprese, si impegnano a individuare misure volte a rispondere queste esigenze.

Verrà attivato un apposito tavolo per approfondire i riflessi derivanti dall'introduzione della cosiddetta "Basilea 3" sulle PMI, anche del settore edile.

→ **Proposte per il coinvolgimento del Fondo di Garanzia per le PMI nelle operazioni immobiliari ecosostenibili**

Sarebbe, inoltre, opportuno **coinvolgere il Fondo di Garanzia per le PMI nelle operazioni immobiliari ecosostenibili**: in questo particolare momento di difficoltà di raccolta a lungo termine delle banche, la creazione di un plafond dedicato a questo specifico segmento del mercato consentirebbe di finanziare operazioni di sviluppo immobiliare oppure di riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente, sia pubblico che privato.

→ **Altre misure**

E' comunque cruciale rimuovere le difficoltà delle banche di collegare i costi di raccolta a quelli di impiego per tutta la vita dei finanziamenti ipotecari, e quindi appare, tra l'altro, fondamentale rivedere l'attuale normativa sull'estinzione anticipata, ripristinando la possibilità – come d'altra parte è previsto in tutti i paesi Europei – di chiedere le commissioni per l'estinzione anticipata, ovvero prevede un periodo (proporzionale alla durata del mutuo) nel quale non è possibile l'opzione di pagamento anticipato (come ad esempio accade in Germania).