

**Indagine conoscitiva sulla tassazione  
degli immobili  
- Audizione dell'Ance –**

Presso la Commissione 6<sup>a</sup>(Finanze) del Senato della  
Repubblica

**11 Giugno 2013**



## Sommario

<b>Premessa</b> .....	<b>2</b>
Il prelievo fiscale sugli immobili .....	2
Linee guida della riforma.....	2
<b>1. Fase della produzione degli immobili</b> .....	<b>5</b>
Incidenza fiscale sull’acquisto delle “materie prime” .....	5
Deducibilità degli interessi passivi .....	6
Esclusione da IMU degli “immobili merce” .....	6
<b>2. Fase del trasferimento degli immobili</b> .....	<b>7</b>
Detrazione delle imposte sulla compravendita.....	7
<b>3. Fase del possesso degli immobili</b> .....	<b>8</b>
Riqualificazione urbana .....	8
Efficientamento energetico .....	8
Locazione delle abitazioni di imprese .....	9
<b>4. Imposta comunale sui servizi come “tassa di scopo”</b> .....	<b>11</b>
IMU .....	11
TARES .....	11
<b>5. Aumento delle aliquote IVA</b> .....	<b>12</b>
Evitare l’aumento delle aliquote IVA .....	12
<b>6. Monitoraggio della “riforma del catasto”</b> .....	<b>13</b>

## Premessa

La sospensione del pagamento dell'IMU, prevista nel decreto legge 54/2013, rappresenta il punto di partenza per avviare una riforma della fiscalità immobiliare che non sia di ostacolo allo sviluppo ed agli investimenti nel settore.

In merito, nell'ambito del progetto di riforma, è certamente apprezzabile l'introduzione del principio di deducibilità, dalle imposte sul reddito d'impresa, dell'IMU pagata sugli immobili strumentali (opifici, negozi, uffici, *etc.*), che evita la duplicazione d'imposta sullo stesso imponibile ma che dovrebbe riguardare anche l'IRAP.

Tuttavia, come categoria industriale, resta in piedi, per il settore delle costruzioni, il problema della **tassazione, ai fini IMU, dell'invenduto (beni merce), unica forma di patrimoniale sui beni prodotti dalle imprese**. Nella stesura attuale del provvedimento, infatti, il "magazzino" delle imprese edili, in quanto immobili non strumentali, non fruirebbe nemmeno della deducibilità dalle imposte sul reddito.

Appare, pertanto, necessario che, nel corso dell'*iter* parlamentare di discussione del decreto legge, si ponga rimedio a tale iniquità, prevedendo l'esclusione da imposta per gli immobili costruiti per la vendita.

### Il prelievo fiscale sugli immobili

Su tali presupposti va quindi avviata la riflessione sui contenuti essenziali di una nuova fiscalità immobiliare che, fino ad oggi, è stata utilizzata dal Governo come strumento di risanamento dei conti pubblici.

I dati ufficiali recentemente elaborati parlano infatti di un gettito fiscale sugli immobili (derivante dalle principali imposte) stimato nel 2012 in oltre 41 miliardi di euro. Questo importo non tiene, però, in considerazione le prime stime a consuntivo sul gettito IMU effettivo che, nel 2012, prevedono un "extra gettito", di circa 3 miliardi di euro.

**Pertanto, le entrate derivanti dalla tassazione sugli immobili sono stimabili in circa 44,2 miliardi di euro, a fronte dei 32,3 miliardi del 2011, con un aumento in termini percentuali del 36,8% (circa 12 miliardi in più).**

Il Fisco colpisce la produzione, la compravendita e il possesso degli immobili e ciascuno di noi, dal semplice proprietario della prima casa, all'impresa, piccola, media e grande, deve districarsi in meandri normativi complessi, contraddittori e in continuo cambiamento.

La riforma della fiscalità immobiliare diventa quindi l'occasione giusta per un riordino del sistema impositivo che attualmente grava sugli immobili, tenuto conto che ad un settore particolare dell'industria, come quello delle costruzioni, deve corrispondere una altrettanta particolare disciplina fiscale.

È innegabile, infatti, che l'attività edile è caratterizzata da fasi del ciclo produttivo, da valutarsi autonomamente per ciascuna iniziativa immobiliare, nelle quali le imprese si espongono considerevolmente, sia dal punto di vista economico che finanziario, sin dall'avvio del cantiere, a fronte di un risultato che arriva solo dopo diversi anni.

E, nel frattempo, il "costo fiscale" che grava sulla vera e propria fase di produzione assume livelli quasi espropriativi (basti pensare alle imposte che gravano sull'acquisto delle materie prime – aree e fabbricati su cui intervenire – all'indeducibilità degli interessi passivi, all'IMU sul "magazzino").

Ma la particolarità del settore delle costruzioni sta anche nel suo effetto propulsivo sull'economia: 1 euro investito nell'edilizia genera sul sistema economico una ricaduta positiva di 3,4 euro, distribuiti tra settore delle costruzioni, indotto e spese delle famiglie (in Italia, infatti, il settore delle costruzioni effettua acquisti di beni e servizi dall'80% dei settori economici, rivolgendosi quasi esclusivamente a produzione interna).

### Linee guida della riforma

La riforma della fiscalità immobiliare è, quindi, la sede più opportuna per riconoscere la "specificità fiscale" del settore delle costruzioni, anche alla luce della centralità che questo assume nell'economia nazionale (circa il 10% del PIL).

Non si tratta, quindi, di introdurre agevolazioni tributarie, ma di eliminare le distorsioni provocate dal complesso e stratificato sistema fiscale che, oggi, deprime l'attività produttiva immobiliare.

Secondo l'ANCE, quindi, la riforma deve seguire 3 principali linee guida:

- **il gettito derivante dalla tassazione degli immobili deve essere destinato**

***integralmente all'ente locale competente sul territorio in cui l'immobile è localizzato (Comune).***

In questi giorni, il dibattito politico è incentrato sulle conseguenze dell'esclusione dell'IMU dell'abitazione principale piuttosto che del mantenimento dell'aliquota IVA ordinaria all'attuale 21% (che dal 1° luglio, a legislazione vigente, diventerà 22%).

In merito, l'ANCE ritiene che sia errato parlare di "ipotesi alternative" tra IMU ed IVA. Ovviamente, nell'ambito della riforma della fiscalità immobiliare, appare prioritario il riordino della disciplina dell'IMU, mentre l'aumento dell'aliquota IVA incide su tutti i settori produttivi e sui consumi.

L'Associazione è, in tale ambito, favorevole all'introduzione di **1 o 2 imposte sugli immobili** (IMU, TARES o Tassa sui servizi comunali), che rappresenterebbe una forte semplificazione nella gestione del prelievo.

Un'imposta unica sugli immobili, sostitutiva di tutti i tributi (IMU, Tarsu-Tia, Irpaf, Ires, Registro e Ipotecastali) riconducibili al "mattoncino", è sicuramente di più difficile manovrabilità, perché colpirebbe presupposti imponibili differenti. In ogni caso, dovrebbe trattarsi di un'imposta collegata ai servizi comunali, che graverebbe sul soggetto che occupa stabilmente l'immobile (proprietario o affittuario).

L'imposta (o le 2 imposte, una di natura patrimoniale e l'altra legata ai servizi) dovrebbe poi assumere i connotati di una "tassa di scopo", diretta al finanziamento di servizi ed opere di pubblica utilità. In sostanza, il prelievo derivante dal territorio deve essere direttamente finalizzato al miglioramento della qualità dei servizi e delle infrastrutture locali.

Contestualmente, per venire incontro, inoltre, alle ben note esigenze sociali e finanziarie dei ceti più deboli, dovrebbe essere introdotto **un correttivo reddituale nel pagamento del tributo**, prevedendo abbattimenti e/o esclusioni da imposta, in funzione della reale capacità contributiva del proprietario dell'immobile.

La stessa Commissione Europea ha concordato su tale necessità, tenuto conto che, solo in Italia, si riscontra una così ampia diffusione della proprietà immobiliare

Difatti, nelle more di una riforma catastale, che faccia emergere i reali valori di mercato del patrimonio edilizio esistente, così da correggere le attuali storture nella definizione del valore imponibile, introdurre una graduazione reddituale ("chi più guadagna più paga") nella disciplina del tributo rappresenta la strada giusta per apportare gli opportuni correttivi all'odierna disciplina dell'IMU;

- ***il regime fiscale sugli immobili non deve incidere sui costi di produzione né disincentivare l'investimento.***

L'attuale regime fiscale, infatti, rappresenta un vero freno all'esercizio dell'attività produttiva, che diventa, in molti casi, decisivo per la fattibilità dell'iniziativa.

Proprio per la particolarità dell'attività esercitata, l'acquisto della materia prima (aree e fabbricati da ristrutturare) 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 all'11% del prezzo d'acquisto che colpiscono l'impresa proprio nella fase prodromica all'esercizio dell'attività.

È una stortura dell'attuale sistema che andrebbe corretta, proprio perché rende antieconomico l'intervento e blocca l'incasso di ulteriori entrate per l'Erario, conseguenti alla non realizzazione dell'iniziativa immobiliare (circa il 50% del prezzo di vendita di un fabbricato va a finire nelle casse dell'Erario, tra imposte dirette ed indirette).

Allo stesso modo, occorre rivedere le attuali storture che allontanano le decisioni di investimento in immobili destinati al mercato della locazione, di cui sono evidenti le esigenze di sviluppo, anche in considerazione della stretta creditizia nell'erogazione dei mutui.

L'introduzione dell'IMU, che ha assorbito la tassazione diretta solo sugli immobili non locati, ha reso fiscalmente conveniente il possesso improduttivo dell'immobile, piuttosto che la locazione dello stesso. La concessione in affitto degli immobili è, altresì, scoraggiata dall'applicazione dell'aliquota IMU ordinaria o maggiorata per gli immobili diversi dall'abitazione principale, ivi compresi quelli locati.

E', quindi, evidente la necessità che, nel riordino della fiscalità immobiliare, **si ritorni ad una convenienza fiscale dell'affitto**, correggendo le criticità sopra evidenziate;

- ***ogni forma di incentivazione non deve essere valutata come "costo secco" per l'Erario (minor gettito), quanto piuttosto come leva propulsiva per lo sviluppo economico e per la creazione di nuovi posti di lavoro.***

Qualsiasi valutazione degli effetti prodotti da misure agevolative deve prendere in considerazione non solo le minori entrate per l'Erario direttamente collegate alla sua applicazione, ma gli effetti positivi diretti che derivano dall'incremento della produzione conseguente alla maggiore domanda stimolata dal provvedimento di favore.

Analogamente qualsiasi provvedimento di aumento del prelievo va valutato tenendo conto dell'effetto depressivo sul mercato prodotto dall'aumento del peso fiscale dell'operazione.

E' evidente che, specie in periodi di forte recessione economica come quello attuale, l'aumento delle imposte non garantisce un aumento delle entrate (gli effetti della riduzione degli incassi IVA per riduzione dei consumi sono sotto gli occhi di tutti, a fronte dell'aumento dell'aliquota dal 20% al 21% dello scorso anno).

I provvedimenti che noi auspichiamo come essenziali nella riforma della fiscalità immobiliare sono diretti a favorire la realizzazione di nuovi investimenti nel settore immobiliare e, indirettamente, a garantire un gettito certo (difficilmente eludibile) e duraturo. Senza tener conto degli effetti sull'occupazione indotta dal settore edilizio, che ha una ricaduta diretta sulle entrate erariali (Irpef e contributi sui redditi di lavoro dipendente), nonché sull'aumento dei consumi conseguenti ad una maggiore disponibilità finanziaria.

Ben vengano gli incentivi sulle nuove assunzioni e per la riduzione del cuneo fiscale, che il Governo, sembra, intenda adottare come strumento di sviluppo, ma si tratta di misure insufficienti per rimettere in moto il mercato e l'economia.

Una riforma, anche della fiscalità immobiliare, deve tener conto della necessità di incrementare il mercato, creando i presupposti affinché le imprese tornino ad investire. In tal ambito, risulta **essenziale incentivare il consumo mediante l'uso della leva fiscale.**

L'accelerazione posta dal Governo, al fine di pervenire entro il prossimo 31 agosto ad una riforma della fiscalità immobiliare, non consente la presentazione di un progetto organico di riordino, quanto piuttosto di un **pacchetto di misure** che, a giudizio dell'ANCE, **possono riattivare le attività nel settore**, che riguardano specificamente le 3 fasi del ciclo economico dell'edilizia: produzione, trasferimento e possesso degli immobili.

## 1. Fase della produzione degli immobili

L'attività edile è caratterizzata da fasi del ciclo produttivo, da valutarsi autonomamente per ciascuna iniziativa immobiliare, nelle quali le imprese si espongono considerevolmente, sia dal punto di vista economico che finanziario, sin dall'avvio del cantiere, a fronte di un risultato che arriva solo dopo diversi anni.

E, nel frattempo, il "costo fiscale" che grava sulla vera e propria fase di produzione assume livelli quasi espropriativi (basti pensare alle imposte che gravano sull'acquisto delle materie prime – aree e fabbricati su cui intervenire -all'indeducibilità degli interessi passivi, all'IMU sul "magazzino").

In questo contesto, 3 sono le principali aree di intervento, sulle quali si ritiene necessario intervenire nell'ambito della riforma della fiscalità immobiliare. Ed in particolare, sul regime fiscale de:

- l'acquisizione di aree, fabbricati e diritti edificatori, finalizzati ad interventi di riqualificazione urbana;
- il finanziamento per la realizzazione dell'immobile;
- il possesso degli immobili ultimati fino al momento della vendita.

### **Incidenza fiscale sull'acquisto delle "materie prime"**

Nel corso del tempo, si sono susseguiti diversi provvedimenti in tema di fiscalità urbanistica, diretti ad attenuare l'incidenza della variabile fiscale nella fase di acquisizione degli immobili (aree e fabbricati) necessari alla realizzazione degli interventi, che si sono concretizzati in regimi fiscali agevolati per i trasferimenti tra privati ed imprese, soggetti ad imposta di registro e non ad IVA.

Tuttavia, la concreta applicazione dei benefici è stata fortemente ostacolata, in un primo momento da limitanti interpretazioni amministrative, e successivamente da specifici interventi normativi che ne hanno circoscritto l'ambito applicativo ed il vantaggio fiscale.

Da un regime agevolativo volto a favorire l'attuazione di tutti i piani urbanistici particolareggiati, si è giunti oggi ad una tassazione comunque elevata (Registro e Ipotecastali pari al 5% complessivo) applicabile esclusivamente ai trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei soli programmi di edilizia residenziale, da attuarsi entro 8 anni dall'acquisto.

Oggi, l'esigenza di favorire, anche fiscalmente, i processi di rinnovamento urbano, di cui il Paese ha estremo bisogno (cd. "piano città"), rende necessario potenziare l'efficacia dello strumento agevolativo e superarne gli attuali limiti applicativi.

In quest'ottica è necessario alleggerire il "costo fiscale" d'acquisto degli immobili e dei diritti edificatori, destinati a progetti di nuova edificazione o di recupero e riqualificazione (anche previa demolizione dell'esistente), attraverso l'applicazione delle imposte sui trasferimenti in misura fissa (ossia 504 euro "fiss" di Registro e Ipotecastali, a fronte di un oneroso 10-11% del prezzo d'acquisto).

Ciò consentirebbe di ridurre il peso fiscale che grava sull'acquisto della "materia prima" (aree, diritti edificatori e fabbricati), svincolando così delle risorse che potrebbero essere più proficuamente utilizzate per l'avvio di nuove iniziative produttive.

L'incidenza fiscale, nella fase di produzione degli immobili, è altresì aggravata dall'indeducibilità degli interessi passivi, nonché il gravame dell'IMU sul "magazzino".

### **Deducibilità degli interessi passivi**

In particolare, i limiti posti alla deducibilità degli interessi passivi mettono seriamente in difficoltà le imprese del settore, caratterizzato da un elevato livello d'indebitamento.

L'art.96, del D.P.R. n. 917/1986 – TUIR, nel disporre le regole generali di deducibilità degli interessi passivi (nel limite del 30% del ROL), prevede un'eccezione per gli oneri relativi a finanziamenti contratti per la costruzione o ristrutturazione di beni immobili destinati alla vendita ("*beni merce*" delle imprese edili). In questi casi, infatti, gli interessi passivi possono essere portati ad incremento del costo riferito ai suddetti beni, con l'effetto di ridurre il reddito imponibile, nel periodo d'imposta in cui avviene la cessione degli stessi.

Tuttavia, la possibilità di "*capitalizzare*" tali interessi passivi è limitata ai soli periodi d'imposta in cui si protrae l'effettiva costruzione (o ristrutturazione) dell'immobile, mentre è esclusa nei periodi successivi, che vanno dall'ultimazione dei lavori sino alla vendita del fabbricato.

Ciò comporta che, specie in periodi come quelli attuali, in cui i tempi di smobilizzo dei beni costruiti per la vendita si sono allungati, le imprese risultano fortemente colpite dall'impossibilità di dedurre interamente gli interessi passivi, con un sostanziale incremento dei costi inerenti la produzione.

Occorre, pertanto, prevedere la piena deducibilità degli interessi passivi relativi ai "*beni merce*", dal momento dell'acquisto dell'area soggetta a valorizzazione urbanistica e, quantomeno, sino a 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

### **Esclusione da IMU degli "immobili merce"**

Incomprensibile ed onerosa appare, inoltre, la tassazione IMU del c.d. "*magazzino*", cioè dei fabbricati costruiti e destinati alla vendita, che rappresenta l'unica forma di tassazione sull'inventario tra i settori industriali.

E' necessario, quindi, prevedere l'esclusione da IMU per tali fabbricati.

Occorre, in sostanza, reiterare le azioni già intraprese per far valere l'esclusione del "*magazzino*", sottolineando che si tratta dell'eliminazione di una grave distorsione fiscale e non di un'esenzione dell'intero settore delle costruzioni, che comunque continuerebbe a pagare l'IMU sugli altri immobili non destinati alla vendita (es. uffici, capannoni, opifici, utilizzati nell'esercizio dell'attività).

### **SINTESI PROPOSTE**

- **IMPOSTE FISSE DI REGISTRO E IPOTECARIE PER L'ACQUISTO DI AREE, FABBRICATI E DIRITTI EDIFICATORI, FINALIZZATI AD INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**
- **PIENA DEDUCIBILITÀ DEGLI INTERESSI PASSIVI RELATIVI AI "BENI MERCE", DALL'ACQUISTO DELL'AREA SINO AI 5 ANNI SUCCESSIVI ALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI**
- **ESCLUSIONE DEI "BENI MERCE" DALL'IMU**

## 2. Fase del trasferimento degli immobili

Per incentivare il mercato immobiliare, compreso quello delle nuove costruzioni, così da consentire una più generale ripresa economica del Paese, si deve utilizzare anche la leva fiscale per ridurre incisivamente il carico tributario sull'acquisto di abitazioni.

### Detrazione delle imposte sulla compravendita

A tale scopo, potrebbe introdursi, a favore degli acquirenti di abitazioni (anche diverse dalla "prima casa"), una detrazione IRPEF pari all'IVA, o all'imposta di registro, calcolata su un valore massimo di 100.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

L'importo della detrazione potrebbe essere più elevato nell'ipotesi di acquisto di abitazione di nuova costruzione, destinata all'utilizzo diretto da parte dell'acquirente come "abitazione principale" o rivolta al mercato della locazione e a condizione che si tratti di abitazioni con adeguati standard energetici.

Per conferire natura fortemente anticongiunturale, il provvedimento potrebbe essere applicato entro limiti temporali circoscritti.

Si tratta, per altro, di una proposta che è stata adottata in altri Paesi europei e che, come ANCE, avevamo già sottoposto all'attenzione del precedente Governo e sulla quale era stata riscontrata un'ampia condivisione.

### SINTESI PROPOSTE

- **DETRAZIONE IRPEF PARI ALLE IMPOSTE SULLE COMPRASVENDITE ABITATIVE, CALCOLATA SU UN MASSIMO DI 100.000 EURO, DA RIPARTIRE IN 10 QUOTE ANNUALI**

### 3. Fase del possesso degli immobili

L'efficacia degli strumenti fiscali diretti allo sviluppo urbano è da più di un decennio comprovata dalla presenza, nell'ordinamento nazionale, delle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie (ormai a regime), a cui si sono aggiunti i benefici legati alla riqualificazione energetica.

In questo senso, il Legislatore ha convenuto, come da tempo sostiene l'ANCE, sui positivi effetti che tali strumenti generano sulla comunità, in termini di qualità dell'abitare, sull'economia, in termini di incremento delle attività produttive e sul gettito erariale, in termini di recupero del sommerso.

Il "*temporaneo potenziamento*" (fino al 31 dicembre 2013, secondo quanto disposto dal recente D.L.63/2013) della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie (cd. "36%", incrementato al 50% delle spese sostenute sino ad un massimo di 96.000 euro) ne è una dimostrazione, tanto che questa misura ha assunto un ruolo strategico nella politica fiscale dell'ultimo anno, aiutando a sostenere il comparto delle ristrutturazioni, che è l'unico a presentare un segno congiunturale positivo nell'ambito del settore delle costruzioni, colpito da un forte decremento degli investimenti sia in nuove costruzioni (residenziali e non), che nelle opere pubbliche.

In particolare, si sottolinea che, nella caduta di investimenti del 27,2% nel quinquennio 2008-2012, l'unico comparto a mostrare una tenuta dei livelli produttivi è quello relativo agli interventi della riqualificazione degli immobili residenziali, con una crescita nel periodo considerato del 9,3%.

Gli investimenti relativi alla riqualificazione del patrimonio abitativo esistente, secondo le stime dell'ANCE, rappresentano infatti il 34,5% degli investimenti in costruzioni (nel 2000 la medesima incidenza era pari al 24,7%).

Si stima, quindi, che il prolungamento temporale del beneficio, accompagnato dalla proroga e dal potenziamento anche della agevolazione riconosciuta per gli interventi energetici effettuati sulle abitazioni, possa determinare un investimento aggiuntivo del 3% in termini reali, 5% in valori nominali.

Rispetto agli investimenti in manutenzione straordinaria stimati nel 2012 in 44,8 miliardi di euro, l'effetto sarebbe quindi quantificabile in 2,2/2,5 miliardi.

Per questo è quanto mai necessario rendere stabile questo "*potenziamento*", mantenendo a regime la detrazione Irpef con la percentuale maggiorata al 50% e con il limite di spese ammissibili fissato nel più ampio tetto massimo dei 96.000 euro.

Nonostante le recenti annotazioni dell'Amministrazione finanziaria, che ha evidenziato la necessità di pervenire ad una "*copertura*" di qualsiasi provvedimento di proroga dei benefici fiscali, è del tutto evidente che non si è tenuto conto degli effetti positivi conseguenti l'incremento delle attività, dirette ed indirette, stimulate dalla persistenza delle agevolazioni potenziate (50% di 96.000 euro a fronte del precedente 36% di 48.000 euro).

Allo stesso modo, alla luce dell'evidente bisogno di una visione strategica della trasformazione, riqualificazione e rigenerazione urbana che continua ad avere il nostro patrimonio edilizio, è indispensabile migliorare l'incisività dello strumento fiscale.

In quest'ottica, è opportuno includere nell'ambito applicativo della detrazione anche 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).

Ulteriore intervento correttivo sarebbe poi necessario anche per rendere concretamente applicabile l'agevolazione agli acquisti di abitazioni poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati.

E', infatti, indispensabile superare i limiti temporali posti alla stipula del rogito, oggi fissati ai 6 mesi successivi all'ultimazione dei lavori. Si tratta, infatti, di un termine del tutto insufficiente per poter effettuare una definitiva cessione immobiliare, soprattutto alla luce della perdurante contrazione del mercato che, oggi più che mai, rende impossibile, nell'arco di un semestre, anche solo individuare l'acquirente finale.

Ideare un progetto di vera e propria "*rigenerazione*" del tessuto urbano non può, poi, prescindere dagli aspetti legati all'efficienza energetica degli edifici.

Occorre lavorare ancora molto sul nostro patrimonio edilizio per migliorarne l'efficienza

energetica, obiettivo sempre più importante anche nella politica europea.

In quest'ottica, non può che considerarsi positivamente la scelta del Governo di prorogare la "detrazione del 55%", potenziandone la percentuale di detrazione, dal 55% al 65%, in generale per le spese sostenute dal 6 giugno al 31 dicembre 2013, ed, in particolare, fino al 30 giugno 2014, per gli interventi relativi a parti comuni condominiali degli edifici.

Tuttavia, non potrà in ogni caso considerarsi esaurita l'esperienza della suddetta agevolazione anche dopo lo scadere del nuovo termine d'applicazione.

E' quindi necessario rendere stabile l'agevolazione nel nostro Ordinamento tributario, magari "rimodulandone" l'intensità, così da premiare maggiormente quelle forme d'intervento incisivo che più impattano sulle prestazioni energetiche dei fabbricati (es. "riqualificazione globale" e "cappotto dell'edificio").

Considerata, inoltre, l'evidente urgenza di "mettere in sicurezza" il patrimonio edilizio esistente, sarebbe quanto mai opportuno estendere il campo d'applicazione della detrazione del 55% anche agli interventi finalizzati alla sicurezza statica ed antisismica dell'edificio.

A tal obiettivo è infatti mirata la disposizione, contenuta nel D.L. 63/2013, che, "nelle more della definizione di misure ed incentivi selettivi di carattere strutturale", estende le esistenti detrazioni fiscali, per il recupero delle abitazioni e la riqualificazione energetica, anche agli interventi finalizzati al miglioramento e la messa in sicurezza degli edifici esistenti.

Si tratta evidentemente di un primo passo verso l'ambizioso obiettivo di predisporre un pacchetto organico di misure fiscali che favoriscano la "messa in sicurezza" del territorio, priorità che l'ANCE da tempo considera imperativa.

#### SINTESI PROPOSTE

- **MESSA A REGIME DELLA DETRAZIONE DEL 50% (EX 36%) E CONTESTUALE ESTENSIONE DELLA STESSA PER:**
  1. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO DI VOLUMETRIA
  2. ACQUISTO DI FABBRICATI RISTRUTTURATI DA IMPRESE DI COSTRUZIONI, ANCHE OLTRE I 6 MESI SUCCESSIVI ALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI
- **MESSA A REGIME DELLA DETRAZIONE DEL 55%, CON FORME DI PREMIALITÀ PER GLI INTERVENTI PIÙ INCISIVI ED ESTENSIONE DELLA STESSA AGLI INTERVENTI DIRETTI ALLA SICUREZZA STATICA ED ANTISISMICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

#### Locazione delle abitazioni di imprese

Il sistema fiscale attualmente vigente crea disparità di trattamento tra le operazioni effettuate dalle imprese e quelle effettuate dai privati.

Ciò comporta una distorsione del mercato immobiliare, che penalizza le operazioni promosse direttamente dalle imprese, cui necessariamente fanno capo i progetti di sviluppo immobiliare.

Questo sia per le operazioni di locazione, sia per quelle di compravendita.

Il reddito derivante dalla locazione di abitazioni da parte di imprese, in base alla legislazione vigente, è pari al canone di locazione, ridotto delle sole spese sostenute nel periodo d'imposta, debitamente documentate, riferibili agli interventi di manutenzione ordinaria, effettuati sugli stessi immobili, entro il limite del 15% dell'importo del canone.

Tenuto conto che le spese di manutenzione ordinaria sono di norma sostenute dal soggetto locatario, tutto il reddito ritraibile dalla locazione è attualmente imponibile ai fini delle imposte sul reddito.

Per contro, per le locazioni effettuate da privati, oltre all'abbattimento "forfetario" del reddito del 15% (ridotto al 5%, con l'entrata in vigore della riforma del mercato del lavoro), in ogni caso, è garantita la detraibilità delle spese di manutenzione, grazie all'agevolazione del "36%" (50% sino al 30 giugno 2013), oltre alla possibilità di optare per la "cedolare secca" (tassazione sostitutiva con aliquota del 21%, o del 19% nel caso di canoni concordati).

E' evidente la necessità di equiparare i 2 regimi fiscali, rendendo pienamente deducibili le spese effettivamente sostenute per il mantenimento in efficienza dei fabbricati locati dalle imprese.

Tale misura eliminerebbe le diseconomie del regime fiscale attuale, dando nuovo sviluppo al mercato delle locazioni da imprese, così rilevante anche sotto il profilo sociale, tenuto conto delle scarsità di risorse degli Enti pubblici preposti a garantire il soddisfacimento

delle esigenze abitative delle comunità.

I risultati della “cedolare secca”, confermati dai recenti dati ufficiali dell'Amministrazione finanziaria che rilevano (nel biennio 2011-2012) la registrazione di soli 100.000 contratti in più, nella formulazione attuale limitata ai locatori privati, confermano quanto sostenuto dall'ANCE in merito al fatto che, per far emergere realmente gli affitti in nero, lo strumento va rafforzato, affiancando a tale forma di tassazione sostitutiva per il proprietario/locatore anche specifiche agevolazioni (detrazioni IRPEF o crediti d'imposta) a favore degli inquilini, come misure fondate sul “*contrasto d'interessi*”.

Alternativamente alla piena deducibilità dei costi di manutenzione delle abitazioni locate da imprese, potrebbe estendersi la tassazione separata anche per il reddito da affitto delle imprese.

Per riequilibrare, poi, 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.

#### **SINTESI PROPOSTE**

- **AFFIANCARE ALLA “CEDOLARE SECCA”, PREVISTA PER I LOCATORI PERSONE FISICHE, SPECIFICHE AGEVOLAZIONI ANCHE A FAVORE DEGLI INQUILINI**
- **INTRODURRE FORME DI TASSAZIONE SEPARATA ANCHE PER IL REDDITO DA AFFITTO DELLE IMPRESE**
- **RIDURRE L'IMU PER GLI IMMOBILI LOCATI, SPECIE PER LE ABITAZIONI AFFITTATE A CANONE CONCORDATO**

#### 4. Imposta comunale sui servizi come “tassa di scopo”

##### IMU

L'IMU rappresenta una “patrimoniale” sugli immobili che sta producendo veri e propri effetti espropriativi, che vanno ad intaccare il valore dell'investimento, non solo della “prima casa”, ma, più in generale, di ogni forma di investimento immobiliare.

L'IMU, al contrario dell'ICI, scoraggia l'affitto delle abitazioni.

Siamo 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” sugli affitti è valsa a compensare la maggiore IMU dovuta su tali fabbricati, tassati con aliquota fino all'1,06%.

La materia è un cantiere aperto che deve essere profondamente modificata nell'immediato futuro.

A parere dell'ANCE, occorre garantire un complessivo ripensamento sulla struttura dell'imposta, che comprenda, oltre all'introduzione di criteri reddituali che riducano (o escludano) l'imposta per l' “abitazione principale”, anche una riduzione “automatica” del prelievo IMU a favore di:

- soggetti che concedono gli immobili in locazione, con particolare riferimento alle abitazioni locate a canone concordato;
- imprese, con riferimento agli immobili “strumentali”, utilizzati direttamente nell'esercizio dell'attività.

Va poi ribadita, con particolare riguardo alle imprese del settore delle costruzioni, l'assoluta necessità di prevedere l'esclusione da IMU del c.d. “magazzino delle imprese edili”, cioè dei fabbricati costruiti e destinati alla vendita, e delle aree edificabili, considerato che questa rappresenta l'unica forma di tassazione sull'invenduto tra i settori industriali.

##### SINTESI PROPOSTE

- **RIDUZIONE “AUTOMATICA” DEL PRELIEVO IMU A FAVORE DI:**
  1. LOCATORI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE ABITAZIONI LOCATE A CANONE CONCORDATO;
  2. IMPRESE, CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI “STRUMENTALI”, UTILIZZATI DIRETTAMENTE NELL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ
- **ELIMINAZIONE DELL'IMU PER IL “MAGAZZINO” DELLE IMPRESE EDILI**

##### TARES

In merito alla TARES, altro caposaldo della finanza dei Comuni, si ritiene essenziale che, nell'ambito della riforma della fiscalità immobiliare, trovi conferma l'esclusione delle aree pertinenziali o accessorie anche per i fabbricati diversi dalle abitazioni, cioè per gli opifici e i fabbricati strumentali in generale.

Tuttavia, restano ancora forti le perplessità in ordine alla costituzionalità della destinazione del gettito dell'imposta a copertura dei servizi indivisibili forniti dai Comuni, già finanziati dall'addizionale Irpef e dall'IMU. Trattandosi poi di un tributo comunale è incomprensibile la motivazione per cui questa vada anche destinata a finanziare le casse erariali.

Premesso quanto sopra, va, quindi, considerata l'ipotesi di un integrale ripensamento dell'impianto normativo del tributo, che, in un'ottica di semplificazione del prelievo, potrebbe addirittura essere accorpato all'IMU, non già come mera addizionale di quest'ultima, quanto piuttosto come vera e propria “tassa di scopo”, diretta al finanziamento di servizi ed opere di pubblica utilità, direttamente legate al territorio e a carico del fruitore degli stessi (proprietario o affittuario).

##### SINTESI PROPOSTE

- **RIPENSAMENTO DELL'IMPIANTO NORMATIVO DELLA TARES**

## **Evitare l'aumento delle aliquote IVA**

### **5. Aumento delle aliquote IVA**

In conclusione, merita un'ultima riflessione la tendenza della politica economica del Governo di incrementare l'imposta sui consumi, ed in particolar modo, l'IVA, senza tener conto degli evidenti effetti depressivi sulla domanda.

Già l'aumento dello scorso anno dell'aliquota ordinaria dal 20% al 21% ha prodotto una riduzione del gettito dell'IVA, conseguente all'immediata contrazione dei consumi.

In sostanza, nei periodi di recessione economica, una manovra sulle imposte indirette (sulla base del principio del passaggio della tassazione "*dalle persone alle cose*") è da scongiurare.

Pertanto, si ribadisce la necessità di:

- tenere in considerazione gli effetti depressivi sui consumi derivanti dall'aumento dell'aliquota IVA ordinaria dal 21% al 22%, in vigore dal prossimo 1° luglio 2013;
- mantenere, anche per il futuro, l'attuale assetto delle aliquote intermedie del 4% e del 10%, che si applicano alla stragrande maggioranza delle operazioni che riguardano gli immobili (ad esempio abitazioni, opere pubbliche ed interventi di manutenzione).

## **SINTESI PROPOSTE**

- **EVITARE L'AUMENTO DELL'ALiquota IVA ORDINARIA DAL 21% AL 22%**
- **MANTENERE LE ALIQUOTE INTERMEDIE DEL 4% E DEL 10%**

## 6. Monitoraggio della “riforma del catasto”

Nell’ambito del progetto di riforma del catasto, contenuto nel disegno di legge delega per la riforma fiscale della scorsa legislatura, occorre scongiurare l’indiscriminato aumento dei valori di accatastamento dei fabbricati, così da migliorare i livelli di equità e perequazione dei valori reddituali e patrimoniali nel settore immobiliare.

Pur garantendo che la revisione delle rendite catastali non provocherà un aggravio del carico fiscale (qualsiasi aumento della “base imponibile” dovrebbe essere accompagnato dalla contestuale riduzione delle aliquote applicate, specie per le imposte sui trasferimenti), la riforma del catasto, così come delineata nella suddetta “Delega fiscale”, comporterà un adeguamento triennale dei valori immobiliari e la valutazione sulla base dei metri quadri dei fabbricati, in sostituzione dei “vani catastali”.

In tal ambito, si auspica quindi che la riforma sia l’occasione per eliminare le attuali sperequazioni tra abitazioni con superficie differente, ma con gli stessi “vani catastali”, che si vedono attribuire oggi i medesimi valori catastali.

Allo stesso modo, la riforma deve cogliere l’effettiva diversità tra vecchi e nuovi accatastamenti in zone di espansione, i cui valori catastali sono prossimi al reale valore di mercato.

Inoltre, nella determinazione dei valori patrimoniali e reddituali degli immobili occorre dare maggior rilievo ai costi di manutenzione (come ad esempio, le spese per l’efficientamento dell’edificio), rispetto agli attuali criteri, ancorati a *standard* di manutenzione non più in linea con le moderne esigenze di conservazione degli immobili.

### SINTESI PROPOSTE

- **GARANZIA DELL’INVARIANZA DI GETTITO A SEGUITO DELLA “RIFORMA DEL CATASTO”**