

Le proposte FISCALI dell'ANCE

Aprile 2014

INDICE

AFFRONTARE L'EMERGENZA	3
1. NEUTRALIZZARE IL COSTO FISCALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	3
1.1. <i>Ripristino della "disciplina speciale" per i programmi residenziali.....</i>	<i>3</i>
1.2. <i>Reintroduzione della "disciplina speciale" per le opere di urbanizzazione a scomputo</i>	<i>3</i>
2. INCENTIVARE LA LOCAZIONE.....	4
2.1. <i>"Cedolare secca" anche per le imprese</i>	<i>4</i>
2.2. <i>Deduzioni dei costi di acquisto di abitazioni per l'affitto (legge Scellier)</i>	<i>4</i>
2.3. <i>Stimolare le nuove formule d'acquisto delle abitazioni ("Rent to buy")</i>	<i>5</i>
3. FAVORIRE LA "ROTTAMAZIONE" DELL'USATO E LA SOSTITUZIONE CON EDIFICI DI "NUOVA GENERAZIONE"	7
4. ELIMINARE LA TASSAZIONE "PATRIMONIALE" SUGLI "IMMOBILI MERCE"	8
4.1. <i>Correzioni alla disciplina IMU.....</i>	<i>8</i>
4.2. <i>Correzioni alla disciplina TASI</i>	<i>8</i>
5. ESCLUDERE LE "SOCIETÀ IN PERDITA SISTEMICA" DALLA DISCIPLINA DELLE "SOCIETÀ DI COMODO"	9
UNA NUOVA FISCALITÀ IMMOBILIARE.....	10
1 RIFORMARE LA FISCALITÀ IMMOBILIARE.....	10
2 RIQUALIFICARE LE CITTÀ CON LA LEVA FISCALE	10

AFFRONTARE L'EMERGENZA

1. NEUTRALIZZARE IL COSTO FISCALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1.1. Ripristino della “disciplina speciale” per i programmi residenziali

Con la riforma dell'imposta di Registro, dal 2014, sono venuti meno i regimi speciali, ivi compreso quello riferito ai trasferimenti di aree per l'attuazione di piani urbanistici (cd. “1%”).

Si tratta del regime fiscale ridotto applicabile ai trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale (Imposta di Registro all'1% e ipotecarie e catastali pari al 4%, per un prelievo complessivo del 5%, al posto dell'ordinario 9% del valore dichiarato nel rogito), a condizione che l'intervento edilizio sia completato entro 11 anni dal trasferimento.

L'abrogazione di tale agevolazione rischia di bloccare i processi di rinnovo urbano, che verranno ostacolati da un prelievo fiscale “espropriativo” già nella fase di acquisizione degli immobili (aree e fabbricati) da riqualificare.

E', quindi, essenziale garantirne la permanenza a regime nel nostro ordinamento.

Schema Normativo

«1. All'articolo 10, comma 1, lettera a) del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n.23, aggiungere, alla fine, il seguente periodo:

“Se il trasferimento ha per oggetto beni immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale, comunque denominati, a condizione che il completamento dell'intervento avvenga entro undici anni dal trasferimento: 1 per cento”».

1.2. Reintroduzione della “disciplina speciale” per le opere di urbanizzazione a scomputo

Tra i regimi agevolativi che sono venuti meno dal 1° gennaio 2014 rientra anche l'applicazione dell'imposta di Registro in misura fissa per la cessione, a favore dei Comuni, di aree o opere di urbanizzazione, realizzate a scomputo del contributo di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.

Tali cessioni, quindi, dal 2014, rientrano nell'aliquota ordinaria dell'Imposta di Registro, pari al 9%, alla luce del fatto che la nuova formulazione della Tariffa non prevede alcuna deroga per tali fattispecie.

Pertanto, si ripropone la disparità di trattamento tra il pagamento in denaro dell'onere concessorio e l'assolvimento dello stesso mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte delle imprese titolari del titolo urbanistico, con un pesante aggravio dei costi fiscali a carico del Comune acquirente, che vedrà accentuarsi il problema del reperimento delle risorse per la realizzazione di tali opere.

E' quindi necessario reintrodurre anche questo regime agevolativo, essenziale per lo sviluppo di nuove operazioni immobiliari.

Schema Normativo

«1. All'articolo 10, comma 1, lettera a) del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n.23, aggiungere, alla fine, il seguente periodo:

“Se il trasferimento è effettuato nei confronti dei Comuni ed ha per oggetto aree o opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione, a cui si applica l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000 n.342: 200 euro”».

2. INCENTIVARE LA LOCAZIONE

2.1. “Cedolare secca” anche per le 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.

In particolare, 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 5%, in ogni caso, è garantita la detraibilità delle spese di manutenzione, grazie all'agevolazione del “36%” (50% sino al 31 dicembre 2014), oltre alla possibilità di optare per la “cedolare secca” (tassazione sostitutiva con aliquota del 21%, o del 15% nel caso di canoni concordati).

E' evidente la necessità di equiparare i 2 regimi fiscali, anche al fine di aumentare la quota di abitazioni in affitto e dare, in tal modo, risposta adeguata ai problemi di mobilità che rappresentano un freno alla stessa competitività del Paese.

Opererebbe in tal senso l'introduzione di un **regime sostitutivo di tassazione sul reddito da locazione delle abitazioni di nuova costruzione od incisivamente ristrutturate, percepito dalle imprese che le hanno realizzate o recuperate, sulla falsa riga e con le medesime aliquote della “cedolare secca” applicata in favore dei locatori privati** (aliquota del 21%, o del 15% nel caso di canoni concordati).

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.

Schema Normativo

«1. Il reddito derivante dalle case di civile abitazione non di lusso, di nuova costruzione o che hanno formato oggetto degli interventi di recupero di cui alle lett. c) e d) dell'art. 3, primo comma, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e destinate dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice alla locazione, è soggetto ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, limitatamente al periodo di effettiva locazione, con le medesime aliquote di cui all'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n.23 e successive modificazioni.»

2.2. Deduzioni dei costi di acquisto di abitazioni per l'affitto (legge Scellier)

Al fine di **incentivare l'investimento dei privati in abitazioni di nuova costruzione o incisivamente ristrutturate e dotate di elevate prestazioni energetiche, da destinare alla locazione, si potrebbe valutare l'introduzione di un'agevolazione simile alla “legge Scellier” francese**. In particolare, si propone di attribuire, agli acquirenti persone fisiche di unità abitative di nuova costruzione o incisivamente ristrutturate ed in classe energetica A o B, una deduzione, dal reddito imponibile IRPEF, pari al 20% del prezzo d'acquisto, nel limite

massimo di 300.000 euro, da ripartire in 8 anni, a condizione che la medesima unità sia destinata per lo stesso periodo alla locazione.

Schema Normativo

«1. Per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, effettuato dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, è riconosciuta all'acquirente, persona fisica non esercente attività commerciale, una deduzione dall'IRPEF, correlata al prezzo d'acquisto o alle spese di realizzazione, a condizione che la medesima unità sia destinata alla locazione per una durata minima di otto anni.

2. Il beneficio spetta nei seguenti casi:

- a. acquisto di fabbricato, o porzione di esso, a destinazione residenziale, di nuova costruzione od oggetto di interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), del Testo Unico dell'edilizia di cui al Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ceduto dalla stessa impresa costruttrice o ristrutturatrice;
- b. prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, relativi alla costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori;

3. La deduzione è riconosciuta, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione, al quale è allegata una dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 445/2000, resa dal locatore, che attesti che:

- a. non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario;
- b. l'unità immobiliare non sia localizzata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c. l'unità immobiliare sia a destinazione residenziale, accatastata nel Gruppo A, ad eccezione delle Categorie A/1, A/8 o A/9;
- d. l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente;
- e. il canone di locazione non sia superiore a quello definito ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n.43,1 ovvero a quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

4. La mancata sussistenza dei requisiti di cui al precedente comma comporta la decadenza immediata dai benefici e la ripresa a tassazione delle somme, ai sensi dell'art.36-ter del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.600.

5. Il beneficio spetta in misura pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, ovvero sull'ammontare complessivo dei spese di realizzazione attestate dall'impresa che esegue l'intervento, nel limite massimo di spesa di 300.000 euro, da ripartire in quote annuali di pari importo per un periodo di otto anni. La deduzione può essere fruita per l'acquisto o realizzazione anche di un secondo immobile da destinare alla locazione, fermo restando il limite complessivo massimo di 300.000 euro.

6. Le ulteriori modalità attuative del presente articolo sono definite con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.»

2.3. Stimolare le nuove formule d'acquisto delle abitazioni ("Rent to buy")

E' sempre più crescente l'interesse verso formule contrattuali miste di locazione/vendita, quale la locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, che, in alternativa all'acquisto immediato, permettono al conduttore/futuro acquirente di entrare nel possesso dell'abitazione, pagando un canone che, al termine del periodo pattuito, si tramuta (in tutto o in parte) in conto prezzo d'acquisto dell'abitazione.

Il rinnovato interesse per questi contratti "atipici" deriva certamente dalla grave situazione che sta attraversando l'economia nazionale e dalla stretta creditizia, che rende sempre più

difficoltoso, per i privati, riuscire a contrarre un mutuo e quindi a reperire le risorse finanziarie per acquistare la casa.

Si tratta, quindi, di strumenti che favoriscono, soprattutto nell'attuale congiuntura economica, l'acquisto della prima casa e, al contempo, incrementano la domanda nel mercato immobiliare con positivi effetti sul gettito erariale e sull'occupazione.

Per questo, occorre incentivare tali formule contrattuali, superando l'attuale trattamento fiscale che, invece, tende ad ostacolarne l'utilizzo, in quanto il momento impositivo (sia ai fini IVA che delle imposte sul reddito) è anticipato rispetto al momento di effettivo trasferimento della proprietà.

Infatti la locazione con patto reciproco di futura vendita costituisce una cessione di beni come previsto dall'art. 2, comma 2, n. 2), del DPR 633/1972 e quindi rientra nel campo di applicazione dell'IVA. Il momento impositivo, pertanto, coincide con la data di stipulazione della locazione come previsto dall'art.6, comma 1, del DPR 633/72, nonostante gli effetti traslativi si producano successivamente.

Anche ai fini delle imposte sui redditi trova applicazione il medesimo principio (art.109, comma 2, lett.a, DPR 917/1986).

Si propone quindi una modifica legislativa che permetta di differire il momento impositivo all'effettivo trasferimento della proprietà dell'immobile.

Schema Normativo

«1. Al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n.633, sono apportate le seguenti modifiche:

- a) all'articolo 2, comma 2, il numero 2) è abrogato;
- b) all'articolo 6, comma 1, secondo periodo, le parole “e 2)” sono abrogate.

2. All'articolo 109, comma 2, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917, il capoverso “*Non si tiene conto delle clausole di riserva della proprietà. La locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti è assimilata alla vendita con riserva di proprietà*” è abrogato.».

3. FAVORIRE LA “ROTTAMAZIONE” DELL’USATO E LA SOSTITUZIONE CON EDIFICI DI “NUOVA GENERAZIONE”

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.

Il “*Piano città*” ideato dai precedenti Governi è poco coraggioso sotto il profilo fiscale, mentre la leva tributaria diviene fondamentale per attivare realmente un processo complesso di rigenerazione dei nostri centri urbani.

In quest’ottica, riteniamo importante introdurre un “***pacchetto di misure***”, **dirette a favorire la “rottamazione dei vecchi fabbricati” e la loro sostituzione con edifici di “nuova generazione”**.

A questo scopo, si potrebbe pensare di:

- **ridurre al minimo le imposte a carico delle imprese acquirenti i fabbricati “usati”**, prevedendo l’applicazione delle imposte di Registro e Ipocatastali in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna),
- **attribuire, contestualmente, agli acquirenti del “nuovo” fabbricato ad elevato standard energetico una detrazione fiscale correlata al prezzo di acquisto.**

Tali misure garantirebbero una rigenerazione del tessuto edilizio del Paese, qualora riguardassero sia un singolo compendio immobiliare sia intere zone da riqualificare.

In sostanza, siamo convinti che detassare l’acquisto del vecchio da parte delle imprese e concedere recuperi fiscali per gli acquirenti del nuovo (adeguato agli irrinunciabili standard di sicurezza e risparmio energetico) siano le chiavi giuste per aprire le porte al rinnovamento delle nostre città.

Schema Normativo

«1. Al trasferimento di case di abitazione non di lusso effettuato nei confronti di imprese di costruzione a titolo di permuta per l’acquisto di fabbricati o porzioni di fabbricati di nuova costruzione, o oggetto di interventi di recupero di cui alle lett. c) e d) dell’art. 3, primo comma, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, di classe energetica A o B, ai sensi dell’allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente, si applicano l’imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

2. Agli acquirenti dei fabbricati, o porzioni di fabbricati, di nuova costruzione, o incisivamente recuperati, di cui al precedente comma spetta una detrazione dall’imposta sul reddito delle persone fisiche pari al 50% delle spese sostenute per l’acquisto, da assumere entro il limite massimo di 150.000 euro. La detrazione è ripartita in dieci quote costanti di pari importo a decorrere dall’anno in cui sono sostenute le spese»

4. ELIMINARE LA TASSAZIONE “PATRIMONIALE” SUGLI “IMMOBILI MERCE”

4.1. Correzioni alla disciplina IMU

Grazie all'azione dell'ANCE, già dalla seconda rata 2013, è stata esclusa la tassazione IMU sui fabbricati costruiti o ristrutturati per la successiva vendita (cd. “beni merce” delle imprese edili), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Tale misura rappresenta un importante segnale d'attenzione per le imprese del settore delle costruzioni, in quanto ha riconosciuto l'illegittimità di una tassazione patrimoniale applicata su beni destinati alla vendita, che tra l'altro rappresentava un *unicum* nel panorama del prelievo fiscale sulla produzione industriale e commerciale, non solo in Italia, ma anche a livello internazionale.

Tuttavia, l'esclusione non si applica alle aree destinate alla costruzione per la successiva vendita, facenti parte anch'esse del “magazzino” delle imprese edili. Si tratta di aree costituenti “beni merce” delle imprese di costruzione, per le quali, così come per i fabbricati destinati alla vendita, è illegittima la tassazione IMU.

E' quindi necessario ed urgente eliminare l'IMU anche per le aree edificabili, iscritte in Bilancio tra le “**Rimanenze**”.

Schema Normativo

«1.All'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.214, al comma 9-bis dopo le parole “non siano in ogni caso locati” sono aggiunte le seguenti “, **nonché le aree edificabili iscritte, ai sensi dell'art.2424 del Codice Civile, tra le “Rimanenze” dell'Attivo Circolante.**”».

4.2. Correzioni alla disciplina TASI

L'introduzione della nuova Imposta Unica Comunale – cd. “IUC”. , soprattutto per la sua componente TASI (“Tassa sui Servizi Indivisibili”), preoccupa, in generale, per le conseguenze sugli investimenti immobiliari e, in particolare, per gli effetti sul “magazzino” delle imprese edili.

L'introduzione della TASI comporta, infatti, effetti deleteri su tutti i “beni merce” delle imprese edili, sui quali, dopo l'esclusione dalla tassazione IMU, viene sostanzialmente reintrodotta un'imposta patrimoniale, camuffata da imposta sui servizi, tra l'altro non fruiti da tali fabbricati.

Per quanto attiene alle aree, poi, la TASI si aggiunge all'IMU, con un'evidente duplicazione d'imposta.

È pertanto evidente la necessità di riconoscere espressamente l'esclusione dalla TASI per tutti gli immobili facenti parte del cd. “magazzino” delle imprese edili, ovverosia fabbricati di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati per la successiva vendita ed aree edificabili.

E' quindi necessario escludere dalla TASI tutti gli “immobili merce” delle imprese edili (fabbricati e aree edificabili)

Schema Normativo

«1. All'art.1, comma 670, della legge 27 dicembre 2013, n.147, dopo le parole “detenute o occupate in via esclusiva” aggiungere le seguenti parole “, **nonché i fabbricati costruiti, o oggetto di interventi di recupero di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e destinati dall'impresa costruttrice, o ristrutturatrice, alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati e le aree edificabili iscritte civilisticamente tra le “Rimanenze”, ai sensi dell'articolo 2424 del Codice Civile**”».

5. ESCLUDERE LE “SOCIETÀ IN PERDITA SISTEMICA” DALLA DISCIPLINA DELLE “SOCIETÀ DI COMODO”

A partire dal periodo d'imposta 2012, le novità che hanno integrato la normativa delle società non operative, cd. “*società di comodo*” hanno reso più gravoso il regime fiscale e ampliato il ventaglio dei soggetti coinvolti.

Tra queste, viene prevista l'estensione della disciplina delle “*società di comodo*” (tassazione IRES al 38% di un reddito imponibile minimo presunto ed impossibilità di ottenere il rimborso e di effettuare la compensazione dell'eccedenza di credito IVA) alle imprese in “*perdita sistematica*”, ossia alle società che, per 3 periodi d'imposta consecutivi (arco temporale triennale), alternativamente:

- risultino sempre in perdita fiscale;
- siano in perdita per 2 periodi d'imposta, e nell'altro periodo d'imposta abbiano dichiarato un reddito inferiore a quello determinato in base ai meccanismi di calcolo di cui all'art. 30 della legge 794/1994.

L'estensione di tale disciplina alle “*società in perdita sistematica*” coinvolge e penalizza fortemente un'ampia platea di imprese, alla luce della pesante crisi che, dal 2008, colpisce il settore, comportando, fra l'altro, l'impossibilità per queste di utilizzare in compensazione il credito IVA ovvero di chiederne il rimborso.

Le cennate conseguenze in termini di detraibilità Iva appaiono tanto più inique considerato che colpiscono società costituite non come schermo per i beni dei soci ma per essere operative e che semplicemente versano in un periodo di crisi senza precedenti.

A poco giova, inoltre, il rimedio normativo consistente nella presentazione all'Agenzia delle entrate di un interpello disapplicativo delle norme sulla società di comodo, strumento dimostratosi nei fatti inefficace. Si rende, pertanto, quanto mai urgente una revisione del regime in parola, stante la drammatica situazione che caratterizza le imprese edili, ed in generale il Paese.

E' quindi necessario abrogare la norma che estende la disciplina delle “*società di comodo*” anche alle imprese in “*perdita sistematica*”

Schema Normativo

«1. All'articolo 2 del decreto-legge 13 agosto 2011 , n. 138 convertito nella Legge 14 settembre 2011, n. 148, i commi da 36-*decies* a 36-*duodecies* sono abrogati.».

UNA NUOVA FISCALITÀ IMMOBILIARE

1 RIFORMARE LA FISCALITÀ IMMOBILIARE

Sul tema della tassazione comunale sugli immobili, le novità introdotte dalla recente Legge di Stabilità 2014 hanno complicato ulteriormente un quadro normativo già macchinoso, introducendo elementi di forte incertezza su chi sarà chiamato a pagare le nuove imposte (proprietario o inquilino), sulle modalità di calcolo e, soprattutto, sul maggior costo che graverà sull'investimento immobiliare.

S'impone, quindi, una attenta riflessione, finalizzata ad una reale semplificazione e ad una **riorganizzazione del prelievo fiscale comunale**, che, secondo l'ANCE, è raggiungibile solo introducendo **un'imposta unica patrimoniale** (IMU o TASI), **stabile** quanto meno **per 3 anni** ed integralmente **destinata ai Comuni** per il finanziamento dei servizi (*service tax*), con **l'ovvia esclusione del "magazzino" delle imprese edili** (aree e fabbricati costruiti, o ristrutturati, per la successiva vendita).

La revisione dell'imposizione immobiliare, inoltre, non può trascurare la riforma del catasto, contenuta nel disegno di legge delega fiscale in dirittura d'arrivo, i cui criteri direttivi sono finalizzati a correggere le sperequazioni insite nelle attuali rendite catastali degli immobili, per renderle più conformi alla realtà.

Tenuto conto che la **revisione del catasto** avverrà di concerto con i Comuni, occorre rafforzare il monitoraggio locale su tale processo, per evitare fenomeni di sopravvalutazione dei valori immobiliari, con riferimento sia al patrimonio edilizio esistente, che ai fabbricati di nuova costruzione, per i quali sono già attribuiti valori in linea con l'andamento del mercato.

E' necessario monitorare, poi, la concreta attuazione del principio di invarianza di gettito, per evitare che la riforma del catasto, con il conseguente aumento dei valori catastali imponibili, si traduca in un aggravio impositivo.

2 RIQUALIFICARE LE CITTÀ CON LA LEVA FISCALE

E' sempre più evidente la necessità di stimolare il recupero edilizio e la messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente

In quest'ottica, riteniamo importante **rendere stabile e migliorare l'efficacia delle attuali detrazioni per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica ed antisismica degli edifici**.

In generale, chiediamo di mantenerne l'applicazione "*potenziata*" per gli interventi più strutturali e di estenderne l'ambito a tutte le tipologie di immobili (residenziali e non) e a chiunque ne sia interessato (privati ed imprese).

Inoltre, al fine di stimolare ulteriormente il recupero edilizio del patrimonio abitativo esistente ed incentivare anche fiscalmente i processi di riqualificazione di interi edifici, è quanto mai necessario **rendere concretamente applicabile la detrazione Irpef del 36%-50% riconosciuta per gli acquisti di abitazioni poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati**.

L'agevolazione, infatti, è ad oggi limitata ai soli rogiti stipulati entro i 6 mesi successivi all'ultimazione dei lavori di integrale recupero dell'edificio (art.16-bis, co.3, D.P.R. 917/1986).

Si tratta 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.

Per questo, è necessario prolungare il termine dei sei mesi, adeguandolo ad un arco temporale più consono alla fattiva operatività dell'agevolazione, quale ad esempio un lasso di 18 mesi dall'ultimazione dell'intervento edilizio.