

**DISTRIBUZIONE
ATTUALE DELLE
RISORSE NELLA
FISCALITA' LOCALE,
GLI EFFETTI SUL
SISTEMA
PEREQUATIVO E LE
PROSPETTIVE DI
MODIFICA**

*Audizione dell'ANCE
presso la Commissione
bicamerale per
l'attuazione del
Federalismo fiscale*

26 gennaio 2017

Sommario

PREMESSA.....	3
LE LINEE D'INTERVENTO PROPOSTE DALL'ANCE	4
<i>L'Italia tra i Paesi UE con maggior carico fiscale sulla proprietà immobiliare</i>	<i>4</i>
<i>Revisione della fiscalità locale sugli immobili</i>	<i>5</i>
<i>Verso una riforma organica della tassazione immobiliare</i>	<i>7</i>
IL COMPLETAMENTO DELLA RIFORMA DEL CATASTO.....	10

PREMESSA

Qualsiasi strategia di rilancio dell'economia orientata verso la crescita non può prescindere da un ripensamento dell'attuale sistema fiscale che, per i livelli di tassazione esagerati raggiunti negli ultimi anni, ha disincentivato gli investimenti.

L' "emergenza fisco" degli ultimi anni è stata particolarmente avvertita dal settore delle costruzioni, specie per quel che riguarda l'impennata della tassazione immobiliare, soprattutto quella patrimoniale a livello locale. Infatti, il gettito fiscale sul possesso degli immobili del 2015 rispetto al 2011, passa da circa 9,3 miliardi di euro del 2011 (ICI) ai 24,5 miliardi di euro del 2015 (IMU+TASI). In termini di percentuale sul PIL, la tassazione italiana sul possesso di immobili pone il nostro Paese al terzo posto tra gli Stati europei, dopo Francia e Grecia.

Occorre, quindi, un cambiamento di rotta affinché il fisco non rappresenti più l'ostacolo principale all'investimento immobiliare, che costituisce, invece, l'asse portante della ripresa e della crescita del Paese.

In tal senso, a parere dell'ANCE, una riorganizzazione complessiva del prelievo sugli immobili non è più rinviabile, ed occorre intervenire partendo proprio dalla fiscalità locale, eliminando le distorsioni causate in questi primi anni di applicazione dell'imposta unica comunale (IUC).

L'introduzione della TASI, camuffata da imposta sui servizi, in aggiunta a un IMU maggiorata, ha visto di fatto raddoppiare l'imposizione patrimoniale (ad esempio sulle seconde case), producendo effetti deleteri sugli investimenti immobiliari dei privati e delle società. Senza contare, poi, per il settore delle costruzioni, l'aumento della tassazione sul cd. "magazzino" delle imprese edili (aree e fabbricati).

La riscrittura della fiscalità locale deve, però, essere necessariamente accompagnata anche dalla riforma del Catasto, che il Governo ha annunciato di voler riportare in agenda entro il 2018, direttamente collegata alla determinazione dell'imponibile delle imposte locali sugli immobili.

L'ANCE ha, quindi, messo a punto una serie di proposte, dall'auspicata nuova imposta unica sugli immobili ("service tax") sostitutiva di IMU e TASI, ad interventi correttivi da adottare nel breve periodo sull'attuale disciplina dell'imposizione patrimoniale locale.

Né va trascurata l'urgenza di riformare la fiscalità immobiliare in generale, riconoscendo la "specificità fiscale" del settore delle costruzioni, anche alla luce della centralità che questo assume nell'economia nazionale. Secondo l'ANCE, la riforma della fiscalità immobiliare (centrale e locale) deve seguire 3 principali linee guida:

- una strategia fiscale che incentivi il mercato, indirizzando la domanda verso l'acquisto di abitazioni di nuova generazione, con effetti positivi sulla riqualificazione del tessuto urbano e sulla qualità dell'abitare,*
- il regime fiscale sugli immobili non deve incidere sui costi di produzione né disincentivare l'investimento,*
- 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.*

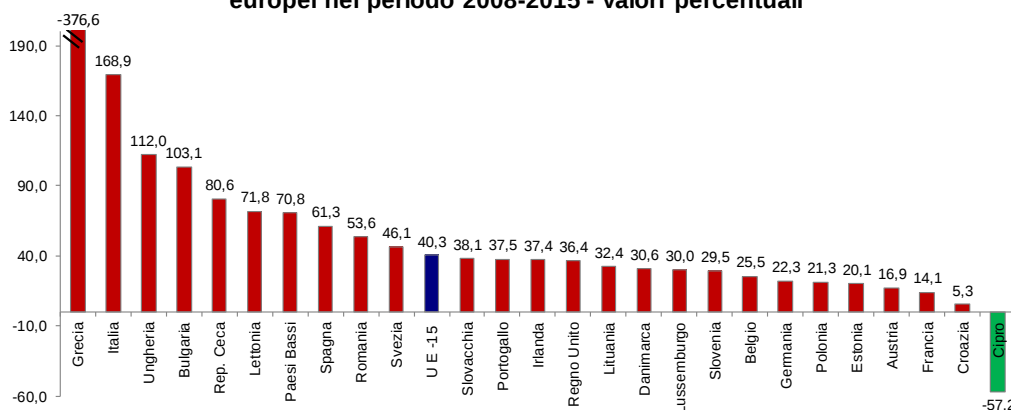
LE LINEE D'INTERVENTO PROPOSTE DALL'ANCE

L'Italia tra i Paesi UE con maggior carico fiscale sulla proprietà immobiliare

Negli ultimi anni, si è assistito ad un forte aumento del prelievo fiscale sulla proprietà immobiliare. Secondo i dati Eurostat, nel 2015 l'imposizione sulla proprietà immobiliare in Italia (pari a 24,5 miliardi di euro) risulta in aumento del 168,9% rispetto all'inizio della crisi contro un aumento medio in Europa del 40,3%.

Solo la Grecia, in ragione del problematico contesto economico-politico, ha sperimentato aumenti dei livelli di tassazione sulla proprietà immobiliare più elevati del nostro Paese. Tassi di crescita comunque elevati si riscontrano anche in Ungheria (+112%) e Bulgaria (+103,1%).

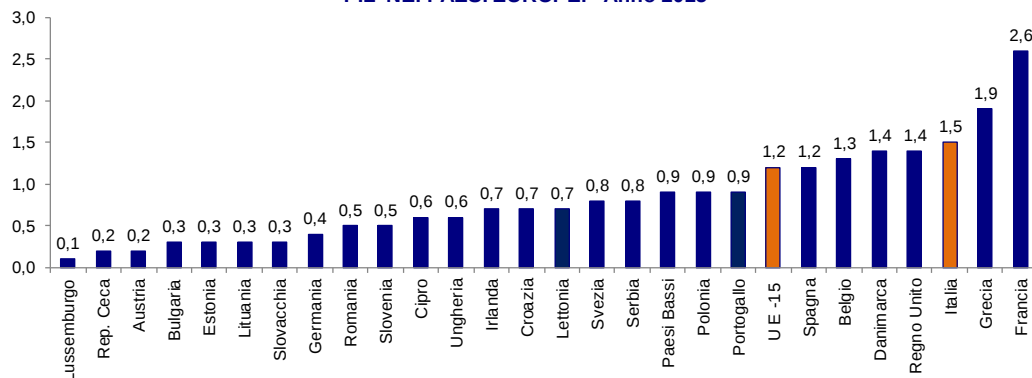
Variazione dell'imposizione sulla proprietà immobiliare nei Paesi europei nel periodo 2008-2015 - Valori percentuali



Elaborazione Ance su dati Eurostat

Pertanto, anche in termini di incidenza sul Pil, l'Italia presenta un livello di imposizione fiscale sul possesso superiore alla media europea e tra i più elevati. Nel 2015 il prelievo fiscale nel nostro Paese rappresenta l'1,5% del Pil, contro una media europea dell'1,2%. Tale incidenza risulta superiore a quasi tutti i paesi europei con le sole eccezioni di Francia (2,6%) e Grecia (1,9%).

IMPOSIZIONE FISCALE SULLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE IN PERCENTUALE DEL PIL NEI PAESI EUROPEI - Anno 2015



Elaborazione Ance su dati Eurostat

Nel 2015, in Italia, le imposte sul possesso degli immobili (IMU+TASI) sono aumentate, secondo dati Istat, di un ulteriore 1,1% rispetto all'anno precedente, dopo il significativo aumento del 22,9% nel 2014.

Confrontando il gettito fiscale sul possesso degli immobili del 2015 rispetto al 2011, si osserva come si passa da circa 9,3 miliardi di euro del 2011 (ICI) ai 24,5 miliardi di euro del 2015 (IMU+TASI), determinando un incremento della pressione fiscale sul possesso del 164% in soli quattro anni.

Revisione della fiscalità locale sugli immobili

In materia di imposizione locale immobiliare, l'ultimo, e limitato, intervento del Governo ha riguardato la riduzione della tassazione sulla casa, con l'eliminazione, dal 2016, della TASI sull'abitazione principale.

La misura non può certamente esaurire tutte le esigenze di riduzione e riorganizzazione del prelievo sugli immobili, ma occorre avviare una **riforma complessiva della fiscalità locale**, in grado di superare le attuali distorsioni, come ad esempio la doppia imposizione IMU/TASI, per gli immobili diversi dalla "prima casa" che, tra l'altro, complica anche la gestione amministrativa dell'immobile.

A parere dell'ANCE, si tratta di una questione non più rinviabile, allo scopo di conferire un assetto definitivo e stabile ad un settore della fiscalità interessato, nel corso degli ultimi anni, dal succedersi di numerose modifiche normative, che hanno prodotto un indiscriminato aumento della pressione fiscale sugli immobili (dal 2011 al 2015 il gettito è passato da 9,3 a 24,5 miliardi di euro).

Infatti, alla luce del permanere dell' "emergenza fisco", la riorganizzazione del prelievo fiscale locale deve essere improntata alla semplificazione, oltretutto ad un reale contenimento della tassazione sugli immobili e deve basarsi sulla **collaborazione e condivisione con le categorie rappresentative del mondo immobiliare**.

*Revisione della
tassazione locale
sugli immobili (la
futura "local tax")*

L'ipotesi auspicata dall'ANCE è quella di una Tassa unica sugli immobili, che semplifichi il macchinoso quadro normativo che, soprattutto nel corso degli ultimi anni, ha determinato forte incertezza applicativa e, soprattutto, un maggior costo fiscale dell'investimento immobiliare.

In particolare, a parere dell'ANCE, la riforma dovrebbe necessariamente basarsi sull'introduzione di un'imposta unica patrimoniale (IMU o TASI), stabile quanto meno per tre anni ed integralmente destinata ai Comuni per il finanziamento dei servizi ("service tax"), con l'ovvia esclusione dei beni prodotti dalle imprese edili (aree e fabbricati costruiti, o ristrutturati, per la successiva vendita).

SINTESI PROPOSTA

- **INTRODUZIONE DI UN'IMPOSTA UNICA PATRIMONIALE, STABILE PER ALMENO TRE ANNI ED INTEGRALMENTE DESTINATA AI COMUNI PER IL FINANZIAMENTO DEI SERVIZI ("SERVICE TAX"), CON ESCLUSIONE DEI BENI PRODOTTI DALLE IMPRESE EDILI (AREE E FABBRICATI COSTRUITI, O RISTRUTTURATI, PER LA SUCCESSIVA VENDITA)**

In ogni caso, **nelle more della riforma complessiva della fiscalità locale, occorre intervenire con urgenza nel breve periodo sull'attuale disciplina IMU/TASI**, eliminando le persistenti distorsioni nel campo di applicazione di tali imposte. Con specifico riferimento al settore delle costruzioni, occorre prevedere:

- **l'esenzione dall'IMU/TASI per le aree edificabili e dalla TASI per i fabbricati costruiti o ristrutturati per la vendita;**
- **la deducibilità dell'IMU/TASI dalle imposte sui redditi per gli immobili strumentali;**

- **l'esenzione dall'IMU/TASI dell' "abitazione principale" oggetto di "rent to buy" con vincolo bilaterale.**

*Esenzione completa
dall'IMU/TASI per
gli immobili delle
imprese edili*

Come noto, dal 2013 l'IMU è stata esclusa per i 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.

Tuttavia, nessuna agevolazione è stata prevista per le aree destinate alla costruzione per la successiva vendita, costituenti anch'esse "beni merce" delle imprese edili.

Inoltre, con l'adozione della TASI, è stata sostanzialmente reintrodotta un'imposta patrimoniale, camuffata da imposta sui servizi che ha prodotto effetti deleteri su tutto il magazzino delle imprese edili (aree e fabbricati).

Infatti, per i fabbricati delle imprese edili destinati alla vendita, l'imposta non è stata esclusa, ma ne è stata solo prevista, dal 2016, l'applicazione in forma ridotta, in misura pari all'1 per mille (con facoltà dei Comuni di aumentarla o di azzerarla), con una palese incongruenza rispetto al trattamento riservato ai fini IMU sui medesimi beni.

Per le aree edificabili delle imprese edili, poi, la TASI si applica in forma piena e si aggiunge all'IMU, con un'evidente duplicazione d'imposta.

È pertanto evidente la necessità di riconoscere espressamente l'esclusione sia dall'IMU che 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 e le aree edificabili. Tra l'altro si tratta di aree e fabbricati del tutto inutilizzati e che come tali non fruiscono di certo dei servizi comunali.

Vi è, poi, un ulteriore profilo legato alla tassazione delle aree edificabili, che riguarda in modo specifico il settore delle costruzioni.

Si tratta, in sostanza, della tassazione patrimoniale per i fabbricati sui quali sono in corso interventi di recupero incisivo (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), tenuto conto che, durante l'esecuzione dei lavori, l'IMU/TASI è dovuta sul valore commerciale dell'area edificabile sottostante.

In sostanza, viene ammessa una vera e propria "tassazione del cantiere", aggiungendo un elemento di costo ulteriore proprio nella fase di trasformazione edilizia, che costituisce una componente essenziale dell'attività delle nostre imprese associate.

Pertanto, si ritiene allo stesso modo necessario esentare dalle imposte patrimoniali i fabbricati delle imprese edili oggetto di ristrutturazione per la successiva vendita, fino al termine dei lavori.

SINTESI PROPOSTA

- **ESENZIONE DA IMU E TASI PER I "BENI MERCE" DELLE IMPRESE EDILI (AREE E FABBRICATI COSTRUITI, O RISTRUTTURATI, PER LA SUCCESSIVA VENDITA)**
- **ESENZIONE DA IMU E TASI, COME AREA EDIFICABILE, PER I FABBRICATI DELLE IMPRESE EDILI IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE, PER LA SUCCESSIVA VENDITA**

*Deducibilità
dell'IMU/TASI dalle
imposte sui redditi
per gli immobili
strumentali*

Un altro tema da non trascurare riguarda la deducibilità dal reddito d'impresa ai fini IRPEF/IRES dell'IMU/TASI pagata sugli immobili strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività.

Come noto, solo ai fini IMU, ad oggi viene stabilita la deducibilità dal reddito d'impresa imponible IRPEF/IRES, di un importo pari al 20% dell'IMU pagata sugli immobili strumentali (sia per natura che per destinazione, quali capannoni, uffici, negozi, etc).

Pertanto, tale limitata deducibilità viene del tutto assorbita dalla TASI, cosicché l'effetto combinato delle 2 disposizioni (deducibilità parziale IMU e nuovo tributo sui servizi) è quello di limitare l'incremento impositivo a carico delle imprese, dovuto alla nuova

tassazione immobiliare, e non già quello di attribuire alle stesse un vero e proprio beneficio.

In tal ambito, si ritiene **necessario rivedere il regime di imponibilità IMU/TASI sugli immobili strumentali, giungendo all'integrale deducibilità di tali imposte.**

SINTESI PROPOSTA

- **DEDUCIBILITÀ INTEGRALE DAL REDDITO D'IMPRESA AI FINI IRPEF/IRES DELL'IMU/TASI PAGATA SUGLI IMMOBILI STRUMENTALI UTILIZZATI NELL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ**

*Esenzione
IMU/TASI nel "Rent
to buy"*

E' sempre più frequente, soprattutto nell'attuale congiuntura economica caratterizzata da una grave stretta creditizia, l'utilizzo di formule contrattuali alternative al trasferimento immediato della proprietà, che permettano l'acquisto "rateizzato" della casa.

Ciò viene raggiunto attraverso strumenti quali il leasing, o contratti di locazione con patto di futura vendita o vendita con riserva della proprietà, nei quali vige un obbligo contrattuale, sia per il cedente, che per il promissario acquirente, di procedere alla stipula dell'atto definitivo di compravendita (cosiddetto "rent to buy con obbligo all'acquisto").

Ai fini delle imposte patrimoniali sul possesso, IMU e TASI, il Legislatore ha espressamente regolamentato l'ipotesi del leasing, individuando negli utilizzatori, e non nelle società proprietarie concedenti, i soggetti tenuti al pagamento dei tributi, in virtù del fatto che, nella sostanza, la locazione finanziaria è comunque finalizzata all'acquisto "dilazionato" del bene.

Tale principio fa sì che, nel caso in cui l'utilizzatore adibisca l'unità immobiliare a propria abitazione principale, valga il regime di esenzione da IMU e TASI, riconosciuto, in via generale, a favore dei proprietari delle abitazioni stesse.

La stessa esenzione dovrebbe analogamente operare anche quando l'abitazione sia acquisita tramite contratti di locazione con patto di futura vendita, o vendita con riserva della proprietà, in quanto anch'essi costituiscono forme di acquisto "dilazionato" dell'abitazione principale, al pari del leasing.

Pertanto, con la norma proposta, s'intende equiparare normativamente le suddette fattispecie, prevedendo l'esenzione, ai fini IMU e TASI, dell'unità immobiliare in presenza delle seguenti condizioni:

- l'unità sia a destinazione residenziale, ad eccezione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (cd. "case di lusso"),
- sia oggetto di contratti di locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, o di vendita con riserva della proprietà,
- e sia destinata ad "abitazione principale" del promissario acquirente, come definita dall'art.13, co.2 del DL 201/2011, convertito nella legge 214/2011 (ossia l'immobile nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente).

SINTESI PROPOSTA

- **ESENZIONE DA IMU/TASI PER L' "ABITAZIONE PRINCIPALE" OGGETTO DI "RENT TO BUY" CON VINCOLO BILATERALE**

Verso una riforma organica della tassazione immobiliare

In un'ottica temporale di più ampio respiro, diventa sempre più urgente una riforma strutturale della fiscalità immobiliare, che riconosca la "specificità fiscale" del settore delle costruzioni, anche alla luce della centralità che questo assume nell'economia nazionale. Secondo l'ANCE, quindi, la riforma deve seguire 3 principali linee guida:

- **una strategia fiscale che incentivi il mercato, indirizzando la domanda verso l'acquisto di abitazioni di nuova generazione, con effetti positivi**

sulla riqualificazione del tessuto urbano e sulla qualità dell'abitare,

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

*Incentivi al mercato
residenziale e alla
riqualificazione urbana*

Una politica fiscale confusa e impostata sull'obiettivo del massimo prelievo possibile non è ad oggi più sostenibile, ma occorre una nuova politica **fiscale che incentivi l'acquisto di abitazioni di nuova generazione**, con effetti positivi sulla riqualificazione del tessuto urbano e sulla qualità dell'abitare.

Eliminare le distorsioni alla concorrenza tra l'offerta immobiliare dei privati e quella delle imprese significa equiparare il trattamento fiscale delle compravendite.

Ecco perché occorre prevedere la **proroga triennale** (sino al 31 dicembre 2019) della **detrazione del 50% dell'IVA** pagata per l'**acquisto di case in classe energetica A o B**, scaduta lo scorso 31 dicembre 2016.

La misura, introdotta lo scorso anno e fortemente auspicata dall'ANCE, è stata concepita come strumento di incentivazione del mercato residenziale, al fine di rimuovere uno dei principali paradossi dell'attuale prelievo fiscale che penalizza chi investe nel prodotto nuovo di qualità e premia invece chi compra un prodotto immobiliare con caratteristiche costruttive ed energetiche completamente da rinnovare.

L'incentivo, infatti, abbattendo della metà l'IVA applicata sull'acquisto di abitazioni nuove o riqualificate punta proprio ad eliminare la disparità di trattamento fiscale che esiste tra chi compra l'usato dal privato, con registro al 2% o al 9% sul valore catastale dell'abitazione, e chi acquista invece il nuovo o riqualificato dall'impresa, pagando l'IVA al 4% o al 10% sull'intero corrispettivo di vendita.

Sul tema, sia alla Camera dei Deputati che al Senato sono stati accolti, come raccomandazioni, 2 Ordini del Giorno, con i quali si è impegnato il Governo a valutare l'opportunità di prorogare la misura sino al 2019, evidenziando, come sostenuto dall'ANCE, che la limitazione dell'agevolazione agli acquisti effettuati solo nel 2016 ne restringa fortemente il potenziale impatto positivo.

Nell'ottica, poi, di favorire la riqualificazione urbana, l'ANCE propone la contestuale introduzione di un **sistema di incentivi diretti a incoraggiare la permuta tra abitazioni usate e quelle particolarmente performanti sotto il profilo energetico**.

Ciò tenuto conto che, anche per i piccoli proprietari, il miglioramento della qualità dell'abitare passa per uno scambio tra la "vecchia" abitazione ed una nuova o riqualificata più performante sotto il profilo energetico e strutturale.

In particolare, si tratta di **incentivare la "rottamazione dei vecchi fabbricati" e la loro sostituzione con edifici di "nuova generazione"**, attraverso la **riduzione al minimo delle imposte a carico delle imprese acquirenti i fabbricati "usati"**, prevedendo l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna, per un totale di 600 euro, anziché la misura ordinaria del registro pari al 9% del valore dichiarato nel rogito più 100 euro di ipotecaria e catastale), a condizione che queste si impegnino alla riqualificazione energetica degli stessi e alla conseguente reimmersione sul mercato entro 5 anni.

Né vanno trascurate le politiche volte ad incentivare la **"sostituzione edilizia"**, che implica la **demolizione e ricostruzione dell'esistente**, ammessa oggi anche in presenza di variazione della sagoma e del prospetto.

A parere dell'ANCE, occorrerebbe prevedere l'**estensione della detrazione IRPEF del 50%** per le ristrutturazioni edilizie agli interventi di **demolizione e ricostruzione con incrementi volumetrici, ammessi come premialità da leggi o regolamenti edilizi**

locali, e che comportino un miglioramento in termini di efficienza energetica. Lo stesso dovrebbe valere per gli interventi antisismici dell'edificio (es. miglioramento di due classi sismiche definite dall'emanando Decreto del MIT.

SINTESI PROPOSTE

- **PROROGA PER IL TRIENNIO 2017-2019 DELLA DETRAZIONE IRPEF PARI AL 50% DELL'IVA PAGATA PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN CLASSE ENERGETICA A O B**
- **IMPOSTE FISSE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI PER IL TRASFERIMENTO, IN PERMUTA, DELL'ABITAZIONE USATA CON UNA NUOVA IN CLASSE ENERGETICA ELEVATA**
- **ESTENSIONE DELLA DETRAZIONE IRPEF DEL 50% AGLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON INCREMENTI VOLUMETRICI, AMMESSI COME PREMIALITÀ DA LEGGI O REGOLAMENTI EDILIZI LOCALI**

Il regime fiscale immobiliare non deve incidere sui costi di produzione né disincentivare l'investimento

L'attuale regime fiscale 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 al 9% del prezzo d'acquisto e che colpisce 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.

Allo stesso modo, occorre rivedere le attuali storture che allontanano le decisioni di investimento in immobili destinati al mercato della locazione, stanti le forti disparità tra le operazioni effettuate dalle imprese e quelle effettuate dai privati (i quali, a differenza delle imprese, possono contare sia sull'applicazione del regime della "cedolare secca", sia sulla cd. "detrazione del 50%" per la ristrutturazione dell'immobile).

9

SINTESI PROPOSTA

- **IMPOSTE FISSE DI REGISTRO E IPOCATASTALI 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 E AGLI IMMOBILI CONCESSI IN LOCAZIONE DALLE IMPRESE CHE SVOLGONO ATTIVITÀ MISTA DI COSTRUZIONE E LOCAZIONE**
- **INTRODUZIONE DI FORME DI TASSAZIONE SEPARATA ANCHE PER IL REDDITO DA AFFITTO DELLE IMPRESE**

Ogni forma di incentivazione non deve essere valutata come "costo secco" per l'Erario (minor gettito), quanto come leva propulsiva per lo sviluppo economico

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 anche 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.

Gli interventi che auspichiamo come essenziali nell'ambito di una 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.

Una riforma della fiscalità immobiliare deve quindi tener conto della necessità di incrementare il mercato, creando i presupposti affinché le imprese tornino ad investire.

In tal ambito, risulta essenziale, per un miglior utilizzo della leva fiscale, superare il “vincolo di copertura” alla base del quale si fonda, ad oggi, la valutazione di ogni proposta normativa in tema fiscale.

A tale scopo, in senso del tutto opposto andrebbe la scelta di introdurre il principio di “*impatto economico netto*” delle misure, in base al quale ogni proposta normativa in tema fiscale venga valutata con riferimento alle stime di impatto complessivo che può produrre, ovvero sia in termini di incremento/decremento di gettito sia in termini di sviluppo economico (aumento degli investimenti e dei livelli occupazionali).

SINTESI PROPOSTA

- **INTRODUZIONE DEL PRINCIPIO DI “IMPATTO ECONOMICO NETTO” AL FINE DI VALUTARE LE PROPOSTE NORMATIVE IN MATERIA FISCALE**

II COMPLETAMENTO DELLA RIFORMA DEL CATASTO

Come annunciato nel Documento di Economia e Finanza (DEF) 2016, il processo di revisione dei valori dei fabbricati, nelle intenzioni del Governo, proseguirà per il triennio 2016-2018, dopo il rinvio deciso nello scorso anno in considerazione del rischio, sempre più verosimile, di procurare, con la sua concreta attuazione, un ulteriore incremento di prelievo sugli immobili.

Sono stati, così, confermati i timori che l'ANCE aveva già da tempo espresso sugli effetti devastanti di un incontrollato aumento dei valori catastali, che non può che tradursi in un'impennata della tassazione sugli immobili.

Infatti, il tema della riforma del catasto riveste, per l'Associazione, un'assoluta centralità, poiché rappresenta il cardine su cui poggerà ogni ipotesi di revisione della tassazione degli immobili basata sui valori catastali.

In prospettiva, la riforma deve essere indirizzata a **correggere le sperequazioni delle attuali rendite, senza incidere ulteriormente sul carico fiscale.**

Per contro, le norme sulla revisione adottate lo scorso anno dal Governo avrebbero potuto tradursi in una sovrastima dei valori catastali, soprattutto per i fabbricati di nuova costruzione, che spesso sono già sopravvalutati, con il conseguente aumento dei valori imponibili.

Diviene così indispensabile dare attuazione al **principio di invarianza di gettito fiscale, che, tuttavia, dovrà essere attuato solo a valle della riforma della fiscalità immobiliare che riduca sensibilmente il livello attuale di prelievo**, del tutto insostenibile.

Come già evidenziato, l'ipotesi di riordino auspicata dall'ANCE è quella di una Tassa unica sugli immobili, stabile quanto meno per tre anni ed integralmente destinata ai Comuni per il finanziamento dei servizi (“service tax”), che semplifichi il macchinoso quadro normativo che, soprattutto nel corso degli ultimi anni, ha determinato forte incertezza applicativa ed un maggior costo fiscale dell'investimento immobiliare.

Con questa necessaria premessa, il principio di invarianza di gettito dovrà poi essere garantito sia per le nuove costruzioni e gli edifici riqualificati, sia per i fabbricati “usati”, già accatastati.

Tenuto conto che la riforma del catasto comporterà un generalizzato aumento dei valori immobiliari (in particolare per i fabbricati “usati”), il **principio dell'invarianza di gettito si potrà realizzare solo riducendo in modo adeguato tutte le aliquote d'imposta**, in un'ottica di maggior equità dell'imposizione, funzionale al reale valore di mercato dei fabbricati.

In pratica, ridurre le aliquote d'imposta significherebbe:

- un alleggerimento della pressione fiscale, per i fabbricati di nuova costruzione, che non subiranno grossi aumenti del valore catastale,
- un minore aumento della tassazione per i fabbricati "usati", i quali, invece, subiranno un incremento del valore imponibile.

Tutto ciò con evidenti effetti positivi in termini di equità e di proporzionalità dell'imposizione in generale.

La riforma del catasto, quindi, rappresenta l'occasione per eliminare le sperequazioni ad oggi esistenti, obiettivo che si raggiungerà unicamente se verrà scongiurato l'aumento della tassazione immobiliare.

SINTESI PROPOSTE

- **GARANZIA DELL'INVARIANZA DI GETTITO A SEGUITO DELLA "RIFORMA DEL CATASTO", PRECEDUTA DA UN PROCESSO DI RIORGANIZZAZIONE DELLA TASSAZIONE IMMOBILIARE**