



ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

**INDAGINE CONOSCITIVA SUL MERCATO IMMOBILIARE**  
*Audizione del 29 settembre 2009*

• ***L'andamento del settore delle costruzioni***

La crisi economico-finanziaria continua a colpire il settore delle costruzioni, gli indicatori disponibili non evidenziano segnali di ripresa.

I dati dell'Istat relativi all'*indice della produzione* nel settore delle costruzioni registrano nel secondo trimestre 2009 un calo dell'11,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Sempre secondo i dati Istat, nel secondo trimestre del 2009, gli *investimenti* in costruzioni si riducono in termini reali nella misura dell'8,1% rispetto all'anno precedente. Il calo si riflette sia nella componente abitativa (-7,7%) sia in quella non residenziale (-8,4%).

Con riferimento all'*occupazione* nelle costruzioni, i dati registrano una diminuzione dei livelli occupazionali superiore a quella rilevata per l'insieme dei settori economici. Nel secondo trimestre 2009, nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente, gli occupati risultano diminuiti del 2,1% (-1,6% nell'intero sistema economico), che equivale a 41 mila lavoratori in meno.

Le *stime Ance*, contenute nell'Osservatorio congiunturale di giugno scorso, che tengono conto anche dei risultati dell'indagine svolta presso le imprese associate, indicano che gli investimenti in costruzioni a fine 2009 risulteranno il 10,9% in meno rispetto al 2008, dopo il calo del 2,3% del 2008 rispetto all'anno precedente.

Una flessione che coinvolge tutti i comparti di attività: -19% per la nuova edilizia abitativa, -4,6% per gli interventi di manutenzione straordinaria sulle abitazioni, -12% per le costruzioni non residenziali private e -8,1% per le opere pubbliche.

La *domanda pubblica* risente della scarsità di risorse pubbliche e dei vincoli di spesa derivanti dal rispetto delle regole imposte dal patto di stabilità interno, entrambi riducono la capacità di investimento nelle opere pubbliche.

La *domanda privata* risulta fortemente condizionata dal clima di incertezza innescato dalla crisi ha indotto, in alcuni casi costretto, imprese e famiglie a differire o a modificare i propri piani di investimento.

## • ***Il credito ed il mercato immobiliare abitativo***

Le difficoltà del mercato privato risultano evidenti anche dai dati relativi al credito e all'andamento del mercato immobiliare residenziale.

Il settore delle costruzioni si trova in una situazione di estrema difficoltà nel rapporto con le banche.

La restrizione a cui sono soggette le imprese di costruzione è doppia: la prima, diretta, costituita da un calo sensibile dei finanziamenti per gli investimenti in costruzioni. Il flusso di mutui per investimenti nel settore non residenziale nel primo trimestre 2009 ha subito una contrazione del 22,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nel comparto dell'edilizia abitativa il calo nel flusso di erogazioni a livello nazionale nei primi 3 mesi del 2009 è stato del 23,2%.

La seconda restrizione è di tipo indiretto, rappresentata da una riduzione assai forte delle erogazioni di mutui a favore delle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Nel primo trimestre 2009 sono stati sottoscritti mutui per circa 11 miliardi di euro, il 23% in meno rispetto al primo trimestre 2008.

Sul calo nei flussi di nuove erogazioni di sicuro sta pesando la decisione delle banche di ridurre il tasso di finanziabilità (LTV – Loan To Value) delle operazioni: mentre prima si erogava fino al 90-100% del costo dell'investimento che affrontava l'impresa di costruzioni, adesso si arriva al massimo al 50-60%. Il restante 40-50% deve venire dall'equity dell'investitore. A parità di capitale, quindi, le imprese possono intraprendere meno iniziative contemporaneamente. Lo stesso ragionamento vale per le famiglie: anche i mutui per l'acquisto di abitazioni hanno subito una diminuzione, in parte connessa alla diminuzione del LTV al 60%.

Nel primo trimestre 2009 si conferma un forte ridimensionamento nel numero di compravendite di abitazioni, il calo tendenziale è stato pari al 18,7%, dopo la flessione del 2008 pari al 15%.

La riduzione delle compravendite si verifica sia nei comuni capoluogo (-19,8% rispetto al primo trimestre 2008), sia nelle città capoluogo (-15,8%).

Se la domanda di abitazioni segna un rallentamento, resta comunque elevato il fabbisogno.

## • ***Popolazione e fabbisogno abitativo***

I mutamenti demografici e sociali sostengono una nuova domanda abitativa.

A partire dal 2004 la popolazione, grazie ai massicci flussi di immigrati, ha iniziato a crescere a ritmi più consistenti, passando da 58.462.000 unità a 60.045.068 nel 2008, con una crescita complessiva del 2,7%.

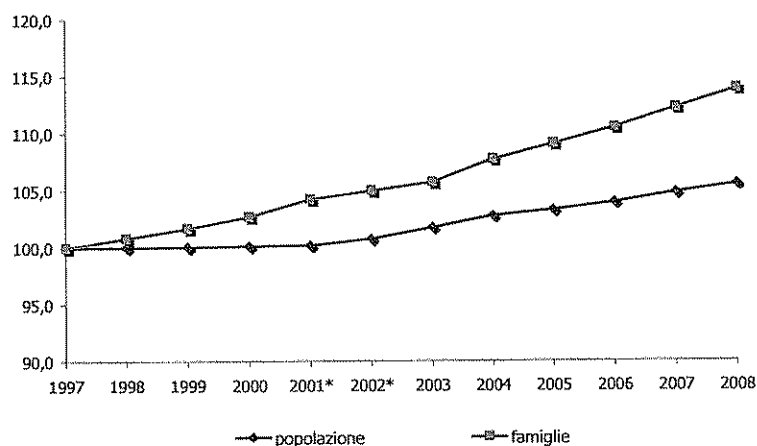
Anche per le famiglie a partire dal 2003 il ritmo di crescita si è fatto più sostenuto, passando da 22.876.102 a 24.641.200 al 31 dicembre 2008 (+7,7%).

Dal 2003 al 2008, quindi, le famiglie sono aumentate mediamente di circa 353.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,5%. Nello stesso periodo le abitazioni progettate sono state mediamente, ogni anno, pari a circa 280.000.

La struttura rigida dell'offerta immobiliare, sbilanciata verso la proprietà, non dà risposta, in molti casi, ai diversi fabbisogni della domanda abitativa.

Basti pensare alla crescita dell'immigrazione straniera, ma anche ai giovani che vogliono uscire dalla casa dei genitori, alle giovani coppie, a chi deve spostarsi per lavoro, agli studenti fuori sede, all'aumento del numero di persone anziane.

POPOLAZIONE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA  
n.indice 1997=100



\* I dati degli anni 2001 e 2002 relativi al numero delle famiglie sono stati ottenuti tramite interpolazione  
Elaborazione Ance su dati Istat

Per questi soggetti manca un'offerta di abitazioni adeguata, per costi e tipologie, alle nuove esigenze di mobilità, flessibilità e protezione sociale.

La casa è, quindi, un tema politico non più rinviabile, per garantire integrazione, come nel caso dei migranti, ma, più in generale, da considerare un diritto

indispensabile nel processo di riconoscimento sociale e di costruzione dell'identità di ogni individuo, nella convinzione che dalle città si possa avviare un processo di sviluppo vigoroso e al tempo stesso solidale.

Superare questa situazione, in molti casi critica, significa effettuare delle scelte ben precise, con finanziamenti adeguati alle necessità del Paese.

### ● ***Il mercato delle case in affitto in Italia si sta riducendo***

Attualmente, sono circa 4.400.000 le abitazioni in affitto. Esse rappresentano il 18,8% del totale a fronte del 72% di case in proprietà.

Si stima che, dal 1991 al 2006, il numero delle abitazioni in affitto è diminuito di circa 600.000 unità (-12,0%), mentre il numero delle famiglie residenti è aumentato di circa 3,5 milioni di unità (+17,6%).

La quota di patrimonio abitativo in affitto in Italia è nettamente inferiore rispetto a quello degli altri Paesi europei (Germania 57,3%, Olanda 47,3%, Francia 40,7%, Austria 39,9%).

L'Italia (18,8%) si colloca nella fascia più bassa della classifica insieme all'Irlanda (17,8%) e alla Spagna (11,4%).

### • *L'offerta di edilizia sociale*

Le differenze tra i diversi sistemi abitativi nazionali si amplia se si guarda all'offerta di abitazioni sociali.

In Italia, nel 2004, c'erano 4,5 abitazioni di edilizia sociale per 100 abitazioni occupate.

Una quota nettamente inferiore a quella di molti Paesi europei, pari a 34,6% nei Paesi Bassi, a 21% in Svezia, a 14,3% in Austria, a circa 17% in Francia e Finlandia.

**% ABITAZIONI SOCIALI SU TOTALE  
ABITAZIONI OCCUPATE**

Paesi Bassi	34,6
Svezia	21,0
Danimarca	20,0
Francia	17,5
Finlandia	17,2
Austria	14,3
Irlanda	8,0
Belgio	7,0
Germania	6,5
Ungheria	4,6
<b>Italia</b>	<b>4,5(*)</b>
Portogallo	3,3
Lussemburgo	1,9
Spagna	0,9

(\*) Compreso il patrimonio degli enti previdenziali  
Elaborazione Ance su dati Rapporto Housing Statistics in the European Union 2004 e Istat

### • *Il disagio abitativo*

Disagio abitativo, anzi "tensione abitativa" è un'espressione ricorrente nelle analisi sociopolitiche ed è riportata in più di un provvedimento legislativo.

In particolare con quelli speciali che soprattutto negli anni '80 e '90 hanno consentito l'attuazione di programmi straordinari per la costruzione (e in minima parte il recupero) di alloggi sia per la proprietà/assegnazione che per la locazione a canone sociale e nello stesso tempo decretando il blocco degli sfratti.

Tutto ciò a completamento di una azione politica-amministrativa organica che in quegli anni era nel suo pieno vigore fondata sul Piano decennale per la casa dalla legge 457/78 ideale continuazione dell'INA-Casa.

Oggi a fronte di una perdurante emergenza abitativa in parte caratterizzata dall'emergere di una **nuova domanda** (studenti, anziani, soggetti troppo poveri per accedere al libero mercato, ma anche troppo ricchi per l'edilizia sovvenzionata, immigrati regolari ecc.), i **provvedimenti legislativi** si continuano a succedere con regolarità, ma **limitati al solo blocco degli sfratti**. Dal 2001 (legge 21) si è dovuto attendere la fine del 2007 per un intervento straordinario di sola edilizia sovvenzionata che prevedeva finanziamenti "a pioggia" anche per micro interventi senza invece andare a

concentrarsi in aree nelle quali la situazione di emergenza e necessità erano ben più pressanti. A ciò si aggiunga che trattandosi di edilizia sovvenzionata si trascuravano altre fasce della domanda per le quali invece era opportuno intervenire. Infine la destinazione esclusiva all'edilizia sovvenzionata privava il finanziamento di qualsiasi effetto moltiplicatore nei confronti delle risorse private (imprese, cooperative, ecc.) che invece si sarebbero potute attivare mediante il cofinanziamento (edilizia agevolata per la locazione).

Se invece si fosse sin dall'inizio condivisa una logica di cofinanziamento almeno per una parte delle risorse disponibili, come poi è avvenuto con il Piano Casa 1 del giugno 2008, oggi saremmo già in una fase realizzativa con tutti i relativi benefici per il settore anche in termini anticrisi.

### ***Il piano di housing sociale (Piano casa 1)***

Per registrare una prima risposta di medio termine all'emergenza abitativa si è dovuto attendere il Piano Casa 1 del decreto legge 112/08 con la previsione di programmi complessi (con un'offerta diversificata tra edilizia in proprietà/locazione, azioni di riqualificazione territoriale) e di strumenti finanziari innovativi (fondi immobiliari).

Sino ad ora il Piano Casa è in sostanziale stand-by anche perché il conflitto istituzionale Stato-Regioni sulle competenze ha portato ad un ritardo di almeno un anno.

**L'auspicio che si deve fare è quello che il Piano snodi le sue prossime fasi con la tempistica prevista e che le successive procedure amministrative siano lineari e non defatiganti (come oggi avviene per alcuni programmi in corso).**

La scommessa del Piano Casa attraverso il concorso di risorse pubbliche e private potrà essere vinta e riattivare così quell'offerta di alloggi da destinare alle fasce a reddito medio basso sia in proprietà che in locazione a condizione che a livello locale d'intesa con i Comuni siano individuate condizioni di intervento tali da garantire la sostenibilità economica degli interventi.

## **LE PROPOSTE**

### **→ Edilizia sociale: le condizioni per riattivare l'offerta**

L'offerta di edilizia sociale oggi tende a scarseggiare per una serie di motivazioni da ricercare soprattutto nell'esaurimento di quei finanziamenti pubblici (statali/regionali) che hanno consentito prima di avviare i programmi di edilizia agevolata per la proprietà/locazione e poi quelli per la locazione a termine e permanente.

Un'azione svolta prevalentemente dalle Regioni grazie ai fondi trasferiti dallo Stato ed in alcuni casi con proprie risorse, con il necessario contributo dei

Comuni (per gli aspetti urbanistici legati alla disponibilità delle aree) e soprattutto di imprese e cooperative.

Una produzione di alloggi che andava a rispondere ad una precisa ed esuberante richiesta del mercato immobiliare proveniente dalle fasce sociali a reddito medio-basso ancora oggi presente e che vede la proprietà/assegnazione prevalente soprattutto nei piccoli e medi centri. Quanto alla locazione essa è richiesta in particolare nelle aree urbane, ed in quelle con una forte presenza studentesca.

Per riattivare un'offerta di alloggi a prezzo/canone economicamente sostenibile non solo per gli utenti/consumatori ma anche per le imprese/cooperative sono necessarie alcune condizioni minime:

- Disponibilità di aree pubbliche a costo ridotto o in assegnazione gratuita. In alternativa: compensazioni urbanistiche o premialità per la realizzazione di edilizia sociale.
- Possibilità di realizzare interventi integrati in modo da mediare i diversi valori tra edilizia sociale, edilizia libera, terziario.
- Fiscalità mirata per la locazione ed in particolare per gli alloggi di edilizia sociale (dalla costruzione alla gestione).
- Ripristino della contribuzione ex Gescal in una misura ridotta rispetto al passato da destinare all'edilizia sociale e con poteri di surroga e revoca nei confronti degli enti locali e degli operatori inadempienti.
- Creazione di un parco aree/immobili (da recuperare) pubblici da assegnare agli operatori previo confronto ad evidenza pubblica. In tale strumento debbono confluire le aree/immobili demaniali e delle altre aziende ex statali (FS) in una percentuale significativa di quella che gli enti intendono dismettere. La disponibilità di aree pubbliche è l'unica possibilità di ridurre il costo di intervento senza pregiudicarne la qualità edilizia.
- Utilizzo di una quota minima obbligatoria delle risorse delle fondazioni per la creazione di un canale di finanziamenti speciali per l'edilizia sociale agevolata (locazione/proprietà) e il risparmio – casa.

Per completare la manovra e ripristinare non solo l'offerta di alloggi di edilizia sociale, ma anche per riequilibrare il mercato immobiliare, non si può prescindere dalla creazione, anzi ripristino, della figura degli investitori istituzionali in modo che possano ritornare ad acquistare immobili sul mercato da destinare all'affitto.

Infine occorre ripensare alla normativa per la locazione modificata dalla legge 431/98 ed in particolare al canale degli affitti a canone concordato, visto che il minore livello di canone rispetto al libero mercato non è compensato (in genere) dagli sgravi fiscali e da una minore durata contrattuale.

### → Tassazione sostitutiva per i redditi da locazione

Il sistema fiscale oggi in vigore in materia di affitti ha di fatto la conseguenza di ridurre l'offerta di abitazioni per la locazione e di rendere poco trasparente il mercato.

Questo accade perché il reddito derivante dalla locazione di alloggi di proprietà dei privati viene sommato al reddito complessivo: il che si traduce nel fatto che tale reddito viene tassato con l'aliquota Irpef più alta (marginale) del proprietario.

L'esito di questo regime è di ridurre la propensione all'investimento in abitazioni da destinare all'affitto, di provocare l'evasione fiscale e di rendere poco trasparente il mercato italiano delle locazioni.

E' evidente che in un quadro di pesante disagio sociale, causato proprio dalla carenza di abitazioni per l'affitto, questa situazione richiede di essere immediatamente corretta.

Ciò, con l'obiettivo di determinare un maggiore equilibrio tra domanda e offerta di questo bene oggi scarso sul mercato.

Pertanto, nell'ambito del progetto del Governo di agevolare, anche fiscalmente, l'acquisto e la locazione di abitazioni a finalità sociale, occorre valutare l'opportunità di introdurre una tassazione sostitutiva, con aliquota del 20%, per il reddito derivante dalla locazione di abitazioni di nuova costruzione, o su cui sono stati eseguiti interventi incisivi di recupero, cedute dalle imprese che le hanno costruite, o da quelle che vi hanno effettuato i lavori di ristrutturazione.

Tale misura darebbe un significativo impulso all'allocazione del risparmio in tale settore, offrendo così una risposta adeguata alla crescente domanda di case in affitto, e consentirebbe, altresì, una maggior trasparenza del mercato delle locazioni immobiliari ed un recupero del sommerso.

Al fine di limitare l'impatto sul gettito, si propone un'introduzione graduale della disposizione, applicandola, in un primo tempo, al reddito derivante dalla locazione di abitazioni di nuova costruzione o che abbiano formato oggetto di incisivi interventi di recupero.

<i>Sintesi della proposta:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>introdurre</b> l'applicazione di un'<b>imposta sostitutiva</b>, pari al <b>20%</b>, per i <b>redditi derivanti dalla locazione di case di civile abitazione non di lusso di nuova costruzione, o incisivamente ristrutturate, cedute</b>, negli anni <b>2009, 2010 e 2011</b>, dalle <b>imprese che hanno eseguito gli interventi</b> medesimi, limitatamente al periodo di effettiva locazione, <b>per la durata di 10 anni</b>.</li></ul>
--------------------------------	--

### → Sostegno all'edilizia ecocompatibile

Il miglioramento della qualità urbana (edificato, territorio, mobilità, relazioni, integrazione) rappresenta un fattore di competizione economica ma anche una

risposta ad un disagio sociale avvertito da una parte sempre più consistente della popolazione.

Tali esigenze trovano risposta nel recupero di quartieri, in interventi di demolizione e ricostruzione, in significativi programmi di riqualificazione, restituendo ricchezza e vitalità allo spazio pubblico e senso di appartenenza a chi li abita e li frequenta.

La qualità della costruzione, intesa anche come innovazione di prodotto, è uno dei fattori che caratterizzerà sempre più la domanda del mercato immobiliare residenziale.

Una importante sfida sarà quella della sostenibilità, intesa come riduzione del consumo di risorse e minore assorbimento di energia; e questo, ovviamente, implica un nuovo modo di intervenire (progettare, recuperare, gestire e mantenere) sugli edifici.

La nuova normativa sul risparmio energetico degli edifici rappresenta un'opportunità di sviluppo ma deve essere percepita dal mercato anche attraverso un sistema premiale che incentivi l'acquisto di abitazioni energeticamente efficienti.

#### • **Sostegno della domanda di nuova edilizia ecocompatibile**

Al fine di sostenere la domanda di fabbricati ad elevati standards energetici ed incentivare, così, il mercato dell'edilizia ecocompatibile, si propongono le seguenti misure:

- 1) nel caso in cui la **prestazione energetica** dell'**immobile** immesso sul mercato sia **migliore** del **30%** rispetto ai valori di fabbisogno di energia primaria in vigore dal 1° gennaio 2010, di cui all'allegato C), numero 1), tabella 3, del D.Lgs. 192/05, è riconosciuta all'acquirente una **detrazione fiscale di parte dei maggiori costi di costruzione**.
- 2) nel caso in cui la **prestazione energetica** dell'**immobile** immesso sul mercato presenti **valori migliori** di **almeno il 50%** rispetto ai valori di fabbisogno di energia primaria in vigore dal 1 gennaio 2010, è riconosciuta all'acquirente una **maggior detrazione fiscale**

Il raggiungimento delle prestazioni energetiche, dovrà essere certificato, secondo le procedure stabilite dal D.lgs. 192/05, da soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dal D.lgs. 115/08. Nel caso di immobili con prestazione energetica di cui al punto 2), il certificatore dovrà operare sotto accreditamento Sincert.

*Sintesi della proposta:*

**introdurre, a favore dell'acquirente di immobili ad elevata prestazione energetica:**

- una **detrazione fiscale** su **parte** degli **extracosti** di costruzione, e comunque, **non superiore a 7.000 euro** per **unità immobiliare**, nell'ipotesi in cui la **prestazione**



	<p><b>energetica dell'edificio sia migliore del 30% rispetto ai valori in vigore al 1° gennaio 2010;</b></p> <p>- una <b>maggiore detrazione fiscale</b> su <b>parte</b> degli <b>extracosti</b> di costruzione, e, comunque non superiore a <b>9.350 euro per unità immobiliare</b>, nell'ipotesi in cui la <b>prestazione energetica dell'edificio</b> acquistato sia <b>migliore</b> di almeno il <b>50%</b> rispetto ai <b>valori</b> in vigore al <b>1° gennaio 2010</b>.</p>
--	--

• **Sostegno della domanda di ristrutturazioni ecocompatibili di abitazioni (55%)**

Al fine di stimolare l'effettivo conseguimento degli obiettivi di risparmio energetico è indispensabile potenziare gli interventi sul patrimonio abitativo esistente.

In particolare, per favorire interventi più organici e verificare l'effettivo risparmio energetico conseguito attraverso la ristrutturazione, occorre superare la logica del singolo intervento fondato sul valore di trasmittanza dell'elemento sostituito, perché questo non assicura un effettivo conseguimento di risparmio energetico e, quindi, il raggiungimento degli obiettivi.

Il riferimento per ottenere le agevolazioni del 55% deve essere quello dell'effettiva e sostanziale riduzione del consumo di energia primaria.

Si propone, quindi, di condizionare l'utilizzo dell'agevolazione fiscale del 55% al conseguimento dei livelli al 2006 di prestazione energetica previsti dal decreto legislativo 192/05.

→ **Ripristino "transitorio" dell'IVA per le cessioni immobiliari poste in essere dalle imprese di costruzioni**

Per effetto del decreto "Visco-Bersani" (D.L. 223/2006, convertito con modificazioni nella legge 248/2006), sono state apportate rilevanti modifiche alla disciplina IVA applicabile alle operazioni di cessione e locazione di immobili.

In particolare, l'art.10, comma 1, n.8-bis), del D.P.R. 633/1972 stabilisce, per la cessione di fabbricati abitativi, un regime generale di esenzione da IVA, salvo l'unica eccezione relativa ai trasferimenti posti in essere dalle imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici" delle medesime abitazioni, entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori (o anche successivamente, solo nell'ipotesi di fabbricati concessi in locazione convenzionata).

Al di fuori di tale ipotesi, tutte le operazioni di cessione di immobili residenziali devono considerarsi esenti da IVA ed assoggettate ad imposta proporzionale di Registro.

La mutata disciplina fiscale dei trasferimenti di immobili residenziali ha interessato anche le imprese operanti nel settore delle costruzioni, le quali,

precedentemente alle modifiche normative, ponevano in essere cessioni immobiliari comunque assoggettate ad IVA.

Anche per queste, pertanto, l'effettuazione di operazioni esenti da IVA comporta, da un lato, la necessità di procedere alla rettifica della detrazione IVA inizialmente operata in sede di costruzione dei medesimi fabbricati (ai sensi dell'art.19-bis2, del D.P.R. 633/1972) e, dall'altro, l'incidenza sul generale diritto alla detrazione del medesimo tributo nel periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento esente (cosiddetto "pro-rata generale" - art.19, comma 5 ed art.19-bis, del D.P.R. 633/1972. In sostanza, si tratta dell'obbligo di restituire l'IVA sui costi di costruzione relativamente ai fabbricati abitativi venduti dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori).

Ciò comporta un notevole incremento dei costi di produzione, penalizzando anche le imprese virtuose che non riescono a vendere interamente gli immobili costruiti entro 4 anni per le avverse condizioni di mercato.

Come misura anticongiunturale, occorre quindi ripristinare l'IVA sulle cessioni dei fabbricati abitativi, quando il termine dei 4 anni dall'ultimazione della costruzione o dall'intervento di recupero scade entro il 31 dicembre 2011.

In tal modo, le imprese vedrebbero comunque scongiurata l'ipotesi di dover restituire l'IVA già detratta in fase di realizzazione dei fabbricati, all'atto della cessione degli stessi dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori. Tale misura eviterebbe un iniquo esborso finanziario alle imprese, già colpite dalla crisi del momento con aumento dell'invenduto.

<i>Sintesi della proposta:</i>	<b>- prevedere, in via transitoria, l'assoggettamento ad IVA delle cessioni di fabbricati abitativi</b> effettuate dalle imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici" delle medesime abitazioni, a condizione che <b>il termine dei 4 anni dall'ultimazione dei lavori sia scaduto o scada entro il 31 dicembre 2011.</b>
--------------------------------	--

#### → **Detrazione Irpef per l'acquisto dell' "abitazione principale" di nuova costruzione**

L'attuale congiuntura economica negativa e le previsioni di grave flessione negli investimenti in costruzioni, impongono di agire prontamente con misure straordinarie di carattere anticongiunturale, di breve durata, che sostengano la domanda. In quest'ottica, la leva fiscale potrebbe venir usata come strumento idoneo sia a circoscrivere l'impatto della crisi sull'economia reale del Paese, sia ad accelerare l'avvio di processi di risanamento e ripresa delle attività economiche.

In particolare, si propone l'introduzione, solo per le persone fisiche, di una detrazione Irpef pari al 50% dell'IVA dovuta sugli acquisti (anche conseguenti alla stipula di preliminari di compravendita) di alloggi di nuova costruzione,

destinati ad abitazione principale dell'acquirente, effettuati entro il 31 dicembre 2011.

Tale detrazione verrebbe ripartita in cinque quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale l'acquisto è effettuato e nei quattro successivi (alternativamente, la detrazione potrebbe essere ripartita in dieci anni).

La misura rappresenta un provvedimento di sostegno del settore, limitato agli acquisti effettuati entro uno specifico limite temporale (fine 2011), tenuto conto del rapido peggioramento del quadro economico-finanziario, che si ripercuote negativamente anche sul mercato immobiliare.

In particolare, l'agevolazione consentirebbe di fronteggiare la significativa flessione in termini di compravendita delle abitazioni e la conseguente riduzione di gettito per l'Erario, favorendo, contestualmente, sia i privati nell'acquisto di unità immobiliari da destinare ad abitazione principale, sia le imprese che, per effetto di tale crisi del mercato, non riescono a rispettare le previsioni di vendita delle abitazioni costruite, con livelli spesso elevati di "invenduto".

Da non sottovalutare, poi, gli effetti che tale agevolazione potrebbe determinare in termini di sostegno all'occupazione del settore delle costruzioni (per il 2009, si stima una riduzione dei livelli occupazionali del settore pari al 6,5%, corrispondente a circa 130.000 posti di lavoro in meno), tenuto conto che l'applicazione dei benefici, specie nell'ipotesi di stipula del contratto preliminare, consentirebbe un effetto positivo sugli edifici in corso di costruzione.

<i>Sintesi della proposta:</i>	- <b>introdurre una detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto o sul preliminare di compravendita, effettuato entro il 31 dicembre 2011, di unità immobiliari destinate ad abitazione principale dell'acquirente.</b>
--------------------------------	--

29 settembre 2009\_Rev5