

UNA FISCALITÀ IMMOBILIARE PER LO SVILUPPO DELLE CITTÀ

SESSIONE II: RIFORMA TRIBUTARIA: UN NUOVO FISCO PER LO SVILUPPO DELLE CITTÀ

-Relazione Vice Presidente Campana-

Saluti

Un caro saluto a tutti i presenti del mondo politico, amministrativo, professionale e imprenditoriale.

L'obiettivo di oggi è quello di fare il punto sulle contraddizioni e sulle irrazionalità che caratterizzano, in generale il sistema fiscale immobiliare ed, in particolare, la tassazione delle imprese del settore edile.

Abbiamo evidenziato finora le criticità fiscali delle operazioni immobiliari: dall'acquisto dell'area sino al momento della vendita, partendo dalla realtà dei fatti per arrivare a trovare una soluzione, che non può che essere di tipo "normativo".

È per questo che, ancora una volta, ci rivolgiamo alle Istituzioni e al mondo accademico, per trovare insieme una soluzione.

Stiamo affrontando una delle più gravi crisi economiche dal dopoguerra, che affligge in particolare il nostro settore. E le cause sono ormai stranote. Tra queste, tanto per citare le più evidenti:

- le ridotte risorse per investimenti,
- la stretta creditizia (che colpisce non solo le nostre imprese ma anche i nostri potenziali clienti),

- i ritardati pagamenti della pubblica amministrazione.

a cui si aggiunge, un prelievo fiscale che, senza esagerare, definisco “**a livello di esproprio**”.

In mancanza di risorse pubbliche, l'unico strumento che ancora si può percorrere per lo sviluppo è proprio l'uso intelligente della leva fiscale. Per tutti i settori produttivi, ma per quello edilizio in particolare.

E invece così non è stato.

Numeri

Tra il 1980 ed il 2011 il carico fiscale sui contribuenti (imprese e famiglie) è aumentato di oltre l'11%.

Nel 2012 l'Italia rischia di diventare uno dei Paesi più tartassati d'Europa, con un **carico fiscale**, che arriverà a toccare il **45% del PIL, per sfiorare**, in termini reali, **il 54,5%** del PIL, se si considera anche il “temuto” aumento delle aliquote IVA che scatterà dal prossimo ottobre.

Un vero e proprio record nella storia recente del nostro Paese.

Passando al settore immobiliare, come ci hanno chiaramente illustrato gli esperti ospiti nella prima sessione del nostro convegno, il Fisco colpisce la produzione, la compravendita e il possesso degli immobili.

Nessuno di noi ne è immune: dal semplice proprietario della “prima casa”, all'impresa, piccola, media e grande che sia, tutti devono districarsi in meandri normativi complessi, contraddittori e in continuo cambiamento.

Cosa ne ricavano lo Stato e i Comuni?

Per ora un **gettito di 55 miliardi di euro** l'anno (da IMU, Tarsu-Tia, IVA, IRPEF, IRES, Registro e Ipotecastali: "*strani acronimi*" tutti riconducibili al mattone), che diventerebbero 58 miliardi se si desse seguito all'aumento di 2 punti delle aliquote IVA (dal 21 al 23% e dal 10 al 12%) previsto per ottobre.

Solo per restare alle novità più recenti, l'introduzione dell'IMU è valsa un aumento di gettito di 11 miliardi di euro, derivante, oltretutto dalla "*prima casa*", dal raddoppio del prelievo sulle "*case da investimento*" e, soprattutto, sull'invenduto delle imprese edili.

Gli effetti per il settore delle costruzioni, indotti da questa dissennata politica fiscale e rafforzati dalla stretta creditizia, che pesa su imprese e famiglie, sono sotto gli occhi di tutti: un **calo degli investimenti**, negli ultimi 5 anni, pari al **44,4% nell'edilizia abitativa**, al **27,9% in quella non residenziale** e al **37,5% nei lavori pubblici**, con **325 mila posti di lavoro** persi che salgono a 500 mila considerando i settori collegati

La stessa Agenzia del Territorio, nei giorni scorsi ha riconosciuto come nei primi tre mesi del 2012 le vendite di abitazioni sono diminuite del 19,6% e le stime sono negative anche per i prossimi mesi, quando si faranno sentire i veri effetti dell'IMU sul mercato, che, temo, vedrà la fuga degli investitori verso il mercato estero, dove invece la politica fiscale di favore adottata da più parti (es. Francia e Germania) ha consentito una veloce inversione di rotta.

Siamo convinti che in Italia la bolla immobiliare non ci sarà (non siamo la Spagna o l'America).

Ancora oggi, infatti, la domanda di case supera l'offerta e non vi sono aree in cui si è costruito troppo rispetto alle esigenze del territorio. L'invenduto dipende dalla presenza di barriere fiscali e creditizie.

Novità

Ma qualcosa di nuovo si scorge: il "*Decreto sviluppo e infrastrutture*", approvato dal Governo nelle scorse settimane, che contiene alcune importanti misure da tempo auspiccate dall'ANCE.

Si tratta innanzitutto del "*ritorno*" dell'IVA per le cessioni di abitazioni, effettuate dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori, e per le locazioni di abitazioni delle imprese edili.

Questo è un segnale d'attenzione nei confronti del settore delle costruzioni, che arriva però dopo 6 anni di riunioni, interventi e incontri in tutte le competenti sedi politiche.

Non si tratta di un'agevolazione, ma del riconoscimento del carattere industriale del nostro settore che, come tutti gli altri, ha diritto a vedersi riconosciuto il principio della neutralità dell'IVA.

Grande apprezzamento esprimiamo anche per il "*raddoppio*" per un anno della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni di abitazioni (detrazione del 50% per un importo massimo di spesa sino a 96.000 euro), che agirà da vero e proprio volano dell'intero comparto edilizio.

E, con questi livelli di beneficio, siamo certi che nessuno ricorrerà più al "nero", con grandi vantaggi per lo Stato, che incassa maggiori imposte, per le imprese, che aumentano il loro volume d'affari, e per la collettività in generale, in termini

non solo di miglior qualità dell'abitare ma, soprattutto, di maggior occupazione.

Questo è ciò che intendo per “*uso intelligente*” della leva fiscale, che dovrebbe essere il criterio di valutazione di qualsiasi proposta fiscale.

**Piano nazionale
per le città e 36%**

Gli incentivi per le ristrutturazioni andrebbero però anche adattati a quello che è l'altro fulcro del provvedimento per lo sviluppo: il “*Piano Nazionale per le Città*”, frutto della stretta collaborazione tra l'ANCE e il Ministero delle Infrastrutture.

Il Piano punta alla riqualificazione di aree urbane degradate, attraverso il contratto di valorizzazione urbana, che si baserà su specifici piani, proposti dai Comuni e valutati da una “*Cabina di regia*” promossa dal Ministero delle infrastrutture.

In questo contesto, il “*vecchio 36%*” si rende sicuramente applicabile, anche con i nuovi importi di detrazione, agli interventi di ristrutturazione degli edifici residenziali, ma resta il limite del divieto di aumento di volumetria, anche previa demolizione e ricostruzione.

Tra l'altro, in sede di conversione del decreto, è evidente la necessità di correggere la “*svista*” che esclude la maggiore detrazione del 50% per gli acquisti dei fabbricati ristrutturati.

Quindi questo strumento fiscale rimane sostanzialmente “*incompiuto*”, perché esclude tutti gli interventi di ampliamento o sostituzione edilizia, che invece sono alla base sia del nuovo “*piano per le città*” sia del “*piano casa*”, che, intersecandosi tra di loro, vanno a premiare gli operatori coinvolti con

volumetrie aggiuntive.

Ma questo non basta, perché al momento il nuovo “*piano per le città*” manca totalmente di uno strumento fiscale, che convogli maggiori risorse private in tali operazioni.

In altre parole, manca la “*scintilla fiscale*” in grado di coinvolgere la più ampia platea possibile di operatori economici.

Per far questo, lo sforzo deve tendere, a livello di principio e nella realtà operativa, ad una generalizzata attenuazione dell'incidenza del “*fisco*” sin dallo *starting* dell'iniziativa immobiliare.

Si tenga conto, infatti, che la variabile fiscale incide già nella fase di acquisizione degli immobili (aree e fabbricati) funzionali all'attuazione di programmi di riqualificazione urbana.

In questo senso, proponiamo di alleggerire il “*costo fiscale*” d'acquisto degli immobili destinati a nuovi progetti, attraverso l'applicazione delle imposte sui trasferimenti in misura fissa (ossia 504 euro “*fiss*” di Registro e Ipotecari), a fronte di un oneroso 10/11% del prezzo d'acquisto.

In sostanza sarebbe sufficiente garantire anche per gli interventi rientranti nel “*piano per le città*”, le agevolazioni già previste per i piani di recupero dalla vecchia legge Formica/Nicolazzi (legge 168/82).

55%

Perplessità suscita, invece, il depotenziamento del 55% (ridotto al 50%) sugli interventi di riqualificazione energetica che farà optare per la più semplice detrazione *ex 36%*, molto più facile sia sotto il profilo degli adempimenti che

degli obiettivi energetici da raggiungere.

In materia, si auspica un ripensamento della normativa che premi maggiormente, così come da noi sostenuto, gli interventi più complessi, quali la riqualificazione energetica globale, che effettivamente consentono un alleggerimento della bolletta energetica nazionale e gli interventi di prevenzione antisismica degli edifici che, proprio in questi giorni, sono invocati da molti in risposta alla tragedia emiliana.

IMU

Nel Decreto sviluppo è stata, invece, da ultimo stralciata la disposizione che prevedeva l'esenzione dall'IMU, per 3 anni dall'ultimazione dei lavori, per il cosiddetto "magazzino" delle imprese edili, cioè dei fabbricati costruiti per la vendita e rimasti invenduti.

Sul punto, anche se c'era il consenso della Ragioneria dello Stato in ordine alla copertura finanziaria, il Consiglio dei Ministri ha preferito soprassedere sulla sua approvazione, per problemi di natura politica, tenuto conto della difficoltà di comunicazione di tale disposizione rispetto al diffuso disagio sociale creato dall'introduzione della patrimoniale sulla casa.

Speriamo che si trovi ora il rimedio nel corso della discussione parlamentare del Decreto, in quanto l'IMU sul nostro magazzino rappresenta una grave distorsione fiscale, nulla a che vedere con generiche forme di esenzione dell'intero settore delle costruzioni., come ho letto da più parti

Noi partecipiamo allo sforzo della comunità e quindi subiamo, come tutti del resto, l'aumento dell'IMU su tutti gli immobili che utilizziamo per la nostra

attività.

Ma non è giusto che le nostre imprese, uniche nel mondo industriale, paghino l'IMU sui "prodotti" che realizzano per la vendita.

Tra l'altro, se vogliamo fare una valutazione di carattere più economico strategico, l'IMU, non solo ha creato un vero disagio sociale, ma, se non verrà rivista, agirà da vero deterrente per gli investimenti nel settore, anche da parte di operatori esteri.

Aspettiamo i dati sul gettito derivante dalla prima rata del 18 giugno.

Temo che i risultati saranno impressionanti, un prelievo che aumenterà ovviamente non solo sulle "*abitazioni principali*", ma arriverà, in alcuni casi, a quadruplicarsi per gli acquisti "da investimento" (seconde case e "*case da affitto*"), tenuto conto della necessità dei Comuni di sanare i propri bilanci.

L'imposta contraddice quello che era uno dei cardini della riforma fiscale, di cui si parla da tempo, che doveva pervenire a un Fisco più leggero equo e semplice.

La ricetta era più tasse sul patrimonio e sui consumi, contro una riduzione del peso delle imposte e dei contributi sul lavoro e sulle attività produttive. Niente di più vero.

È vero che siamo ancora in emergenza, ma possiamo far sì che l'IMU diventi una vera imposta comunale, attribuendo il 100% del gettito ai Comuni, dando loro così spazio di manovra effettiva sulle aliquote, soprattutto a fronte di situazioni sociali meritevoli di tutela, quali quelle delle abitazioni concesse in

affitto, specie a canoni concordati, che si sono viste triplicare il prelievo, assorbendo l'intero reddito riscosso.

Aliquote IVA

Sempre sugli immobili incombe, poi, il pericolo dell'incremento delle aliquote IVA che invece qui noi fortemente scongiuriamo.

E' infatti ancora alta l'attenzione sulla disposizione del "*decreto salva Italia*" che ha previsto, sempre per le note esigenze di "*cassa erariale*", un aumento di 2 punti percentuali delle aliquote IVA.

Si tratta di un aumento impositivo che avrà un pesante impatto sulle attività del settore e che va in netta controtendenza con l'esigenza di incentivare i processi di recupero e riqualificazione urbana, oggi assoggettati all'aliquota IVA ridotta del 10%.

L'effetto sui consumi sarebbe drammatico, con le evidenti conseguenze di contrazione del maggior gettito atteso.

Questo aumento quindi va semplicemente evitato, e crediamo che il Governo ne sia ben consapevole, sentite anche le recenti dichiarazioni dei suoi più importanti esponenti.

Delega fiscale

In primo piano resta anche la nuova "*Delega fiscale*", imperniata sulla lotta all'evasione e sulla riforma del catasto, che auspichiamo superi le attuali sperequazioni tra abitazioni con superficie differente, ma con gli stessi "*vani catastali*", che si vedono attribuire oggi gli stessi valori.

Ciò garantendo l'invarianza del gettito, possibile solo se la revisione delle rendite catastali sarà accompagnata dalla contestuale riduzione delle aliquote.

La Delega contiene anche il progetto di riordino delle agevolazioni fiscali, sul quale siamo d'accordo ma con una avvertenza: alcune norme attualmente esistenti non devono essere considerate agevolazioni, ma il presupposto per il funzionamento del mercato.

Anzi alcune norme andrebbero rafforzate quale, ad esempio, quella sulla detraibilità degli interessi passivi sui mutui per l'acquisto della casa, oggi ammessa in limiti risibili.

..verso il "Codice Unico della fiscalità immobiliare"

Bisogna fare presto. La legislatura è agli sgoccioli.

La riforma non è più rinviabile e deve riguardare la fiscalità immobiliare, per la quale si dovrebbe pervenire a un "Codice Unico", come d'altra parte esiste per l'edilizia, i cui principi cardine dovrebbero essere:

- semplificazione delle norme,
- garanzia della neutralità nella fase di produzione, abbattendo i costi fiscali che frenano lo sviluppo del settore,
- uso della leva fiscale per favorire la mobilità, rivedendo il regime delle imposte sui trasferimenti, sul possesso e sull'affitto.

Bisogna porre un freno al prelievo sui trasferimenti, che non deve essere spropositato come avviene in molti casi.

Faccio un esempio personale. Oggi vendere una cantina o un box non pertinenziale del valore commerciale, anche di poche migliaia di euro (e ce ne sono molti in giro), comporta oneri fiscali e parafiscali (IVA,

Registro, imposte ipotecarie e catastali e oneri notarili) pari quasi al 30% del prezzo d'acquisto.

Lo stesso vale per un immobile commerciale.

Sembra un paradosso ma è una realtà.

A questo proposito, nel "Decreto Sviluppo", è sparita la norma, a favore dei consumatori, che prevedeva l'esenzione del versamento dell'Iva o del Registro per tutte le compravendite di importo inferiore a 200.000 euro.

Era una misura anticiclica intelligente, che avrebbe potuto risollevarne le sorti del mattone.

Conclusioni

Riteniamo, in conclusione, che, tra le scelte strategiche del Governo, sempre più importanza assume l'uso della leva fiscale, che renda compatibile il rigore con la crescita e lo sviluppo, selezionando e favorendo gli obiettivi da raggiungere attraverso un regime fiscale semplice, equo e, in prospettiva, più leggero.

Ma, consentitemi, ogni scelta va valutata non solo sul suo costo per lo Stato (la famigerata "copertura finanziaria"), ma in base agli impatti positivi sull'economia.

Grazie