



COMUNICATO STAMPA

ASPESI sulla manovra 2024: “Nel ddl di bilancio 2024 nessuna misura per stimolare il mercato immobiliare e la rigenerazione urbana”.

Le proposte dell’Associazione per una fiscalità immobiliare di sviluppo e non depressiva

Milano, 13 novembre 2023 - Una sezione del recentissimo Seminario di ASPESI Milano con Immobiliare.it e il Gruppo Intesa Sanpaolo “FOCUS Milano 2023” è stata dedicata alla fiscalità immobiliare, in particolare con la relazione del fiscalista **Francesco Mantegazza** dello Studio legale-tributario FiveLex di Milano.

Il Dott. Mantegazza ha esordito osservando che il disegno di legge di bilancio presentato dal Governo non prospetta misure in grado di stimolare il mercato immobiliare o la rigenerazione urbana, ma solo misure di aggiustamento o contenimento di norme esistenti. *“Trattasi - ha evidenziato il relatore - di previsioni finalizzate solo alla conservazione del gettito, con rinvio degli interventi organici ai decreti di attuazione della legge delega della riforma fiscale di prossima emanazione”.*

Tra l’altro non sono state prorogate neppure le pochissime e limitate norme esistenti di agevolazione dell’acquisto della prima casa in scadenza il prossimo 31 dicembre, come la detrazione dall’Irpef del 50% dell’Iva assolta per l’acquisto di appartamenti ad elevata efficienza energetica e le agevolazioni delle imposte sul trasferimento per gli acquisti della prima casa da parte degli *under 36*. Sono state, invece, introdotte piccole misure di aggravio fiscale (tassazione delle rivendite di immobili oggetto di Superbonus, tassazione della costituzione o trasferimento di diritti reali) che non porteranno alcun gettito significativo allo Stato, ma danno il segnale di un perdurante atteggiamento negativo da parte dello Stato verso l’immobiliare, visto sempre non come un formidabile strumento di sviluppo economico-occupazionale e socio-abitativo, ma come la *“gallina dalle uova d’oro”* alla quale fare ricorso per tappare nel breve le falle del bilancio statale.

Questa parte sullo “stato dell’arte” della relazione di Francesco Mantegazza ha suscitato un primo commento del Presidente di ASPESI Unione Immobiliare, **Federico Filippo Oriana**, impegnato sin dall’Immobile Day del 2006 nella razionalizzazione della fiscalità immobiliare-edilizia: *“Cambiano governi, maggioranze e addirittura epoche politiche -ha affermato Oriana- ma non cambia mai il rifiuto dei Governi e, in particolare, dei Ministri dell’Economia e delle Finanze di fare della fiscalità immobiliare uno strumento di politica economica per la crescita e non di depressione. A questo storico atteggiamento negativo -più grave con governi come il Prodi 2 e il Monti 1 ma comunque costante- ora si aggiunge la conseguenza dell’allontanamento anche dalla prospettiva “green” richiesta dalla UE, perché non rinnovare nemmeno la parziale agevolazione per l’acquisto di appartamenti ad elevata efficienza energetica significa di fatto volere fare restare vecchio il patrimonio abitativo italiano, mentre ci si lamenta -giustamente- che è impossibile rinnovarlo subito e tutto”.*

Per passare alla parte propositiva della sua relazione, Francesco Mantegazza ha sintetizzato **le tre aree dove l’attuale fiscalità presenta elementi critici e dissuasivi** rispetto alla possibilità di effettuare da parte di sviluppatori e promotori interventi di rinnovamento e trasformazione immobiliare e di sostituzione edilizia:

- 1) le imposte di trasferimento che determinano un costo aggiuntivo sull’acquisto dell’immobile da riquilibrare,
- 2) l’Iva che nell’immobiliare non sempre è neutra come per sua natura dovrebbe essere,
- 3) le imposte dirette sui redditi che per le società che affittano non vengono calcolate sui risultati effettivamente conseguiti (ricavi meno costi), ma in forma presuntiva e/o forfettaria.

“È chiaro -ha aggiunto il relatore- che se non si cambiano queste tre situazioni razionalizzandole non si avrà spinta né verso il rinnovamento green degli edifici né verso la rigenerazione urbana né verso la soluzione dell’emergenza abitativa nelle grandi città”.

Di qui **le tre proposte** di Francesco Mantegazza per rilanciare immobiliare e rigenerazione urbana, aumentando anche decisamente nel breve-medio termine le stesse entrate fiscali:

- 1) intervento sull'IVA, rendendola applicabile in ogni caso attraverso l'istituto dell'**opzione** e riducendo l'aliquota sulle locazioni al 2% come è per i privati con l'imposta di registro;
- 2) reintroduzione della misura incentivante del recupero del patrimonio edilizio introdotta dal Decreto Crescita del 2019 e scaduta il 31.12.2021,
- 3) agevolazione delle cosiddette **permuta** (cessione di abitazione vecchia da privato a operatore in cambio di alloggio nuovo e a parziale deconto dal suo prezzo) con obbligo di efficientamento energetico dell'alloggio vecchio per il mantenimento dell'agevolazione.

“E' essenziale, però - ha concluso il relatore “che queste e altre misure incentivanti che il Governo riterrà auspicabilmente di introdurre per il nostro settore siano messe a sistema, abbandonando la strada seguita da tutti i governi nell'ultimo decennio di leggi sperimentali “a scadenza” che non permettono programmi di investimento privato a lunga scadenza e, quindi, realmente efficaci e risolutivi nel campo della rigenerazione urbana per la riduzione del consumo di suolo, ma anche per l'efficienza energetica e la riduzione del rischio sismico”.

La parte dedicata alla fiscalità del Seminario è stata conclusa dal Presidente di ASPESI Unione Immobiliare, Federico Filippo Oriana. *“Visto che la politica tributaria è solo uno strumento della politica economica di un Paese, è veramente singolare che tutta la fiscalità immobiliare in Italia tenda a favorire il “vecchio” e l'“usato” contro il “nuovo” e il “rigenerato” -ha commentato il Presidente Oriana- “sarebbe, in pratica, come se lo Stato favorisse l'acquisto di automobili euro zero e contrastasse fiscalmente l'acquisto di auto nuove di ultima generazione. Sembra assurdo, ma è proprio così e non da ora. Ma ora questa follia tributaria risulta ancora più grave nel momento in cui l'Europa e il mondo evoluto si muovono verso l'edificio neutro in termini energetici e di emissioni di CO2”. “Ora si presenta -ha concluso Federico Filippo Oriana- un'occasione straordinaria, una congiunzione astrale favorevole: unire lavoro immobiliare-edilizio con ecologia e socialità, sviluppo quantitativo e qualitativo e tutto questo con nullo o scarso investimento dello Stato. Però bisogna sapere cogliere l'opportunità, con intelligenza, prontezza e abbandono degli schemi ideologici e burocratici tradizionali”.*

Ufficio Stampa ASPESI

Eugenio Tumsich

336.790554

eugenio.tumsich@gmail.com

About ASPESI – UNIONE IMMOBILIARE

L'ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, aderente a CONFEDILIZIA e nata nel 1993 a Milano per riunire gli imprenditori del settore immobiliare e rappresentarne gli interessi, associa in prevalenza le società che investono in iniziative di valorizzazione, sviluppo e recupero di fabbricati e aree edificabili.

Associa, inoltre, aziende e studi professionali di servizi immobiliari, industrie che lavorano per l'edificio, *property companies* e associazioni del settore. Per rappresentare gli interessi degli Associati anche sul territorio, l'Associazione ha istituito i gruppi territoriali ASPESI MILANO (2010), ASPESI TORINO (2013), ASPESI ROMA (2017) e ASPESI TRIVENETO (2022) al fine di promuovere i rapporti con le istituzioni pubbliche e private regionali e locali, offrire ai Soci e ai loro collaboratori opportunità di crescita tecnico-professionale, creare per loro occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori – imprenditoriali e professionali – e con i principali esponenti politico-culturali del territorio. Dal 2021 ha allargato i suoi obiettivi di rappresentanza del settore divenendo anche UNIONE IMMOBILIARE.