

## ASPESI sulla Manovra: “Assenti le misure per stimolare il mercato e la rigenerazione urbana”



ASPESI riporta che una sezione del **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, secondo ASPESI **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 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, 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 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.

“È 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 da **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”.