

OPERATORI CONTRO IL FISCO

Aspesi: boomerang sulle riqualificazioni

Tassazione più pesante con l'abolizione dell'agevolazione sull'imposta di registro

di **Evelina Marchesini**

● Un provvedimento ad effetto boomerang. Se nulla cambierà, a partire dal 1° gennaio 2014 non ci sarà più alcuna convenienza reddituale sul fronte delle trasformazioni urbane e della riqualificazione di edifici esistenti, a vantaggio invece delle costruzioni del nuovo e al relativo consumo di suolo. Insomma esattamente il contrario di quanto gli ultimi Governi (Monti e Letta) hanno pubblicamente dichiarato essere auspicabile per il Paese.

La denuncia viene da Aspesi, l'Associazione delle società di sviluppo e promozione immobiliare, e riguarda l'effetto perverso introdotto dall'articolo 26 del Dl 12 settembre 2013, n. 104 ("Misure urgenti in materia di istruzione, università e ricerca" - in G.U. 214 del 12 settembre 2013), che tra le novità apportate ha abolito l'imposta di registro agevolata alle operazioni di riqualificazione, oggi pari all'1% per riportarle al 10% complessivo.

Un esempio pratico può aiutare a inquadrare facilmente la portata della modifica. Ipotizzando una compravendita il cui prezzo sia di un milione di euro, in presenza di tutti i presupposti definiti dalla norma, allo stato attuale la società immobiliare che acquista può pagare le imposte indirette nella misura di 10.336 euro (10mila euro di registro; 168 di ipotecaria e 168 di catastale). «Nonostante i presupposti restrittivi tale disposizione è molto importante - spiega Federico Oriana, a.d. di Aspesi - il suo venire meno determinerebbe, dal 1° gennaio 2014, che un acquisto come quello sopra ipotizzato scontasse un'impo-

sta di registro ordinaria di 90mila euro, oltre alle imposte fisse ipotecaria e catastale di 50 euro ognuna». Il differenziale ammonta a 79.764 euro, in pratica il 9% di costo immediato in più. Un aggravio decisamente insostenibile per un imprenditore immobiliare, alle prese con una crisi che dura ormai da anni.

«Le imprese che si avvalgono della norma in esame pongono in essere interventi di recupero sugli immobili così acquistati per poi reimmetterli sul mercato una volta riqualificati - spiega Oriana -. È evidente che tali operazioni richiedono condizioni di fattibilità per essere competitive con fabbricati costruiti ex novo e sono quindi necessari il contenimento dei costi, a partire da quelli di acquisto del bene da recuperare e valorizzare e il conseguente contenimento del prezzo di vendita al fine di risultare competitive sul mercato. Inoltre deve creare valore aggiunto».

Questo spiega l'attività di Aspesi in merito a una sollecitazione al Governo Letta affinché prenda in considerazione nei dettagli gli effetti della variazione della normativa. Aspe-

si dichiara di essere della stessa opinione del ministro alle Infrastrutture Maurizio Lupi in merito al fatto che il Paese debba favorire la rigenerazione urbana e non l'uso di nuovo suolo con nuove costruzioni, ma la fiscalità deve essere coerente con questo principio. «Riteniamo che per una svista - dice Oriana - non ci sia accorti che sono state inserite misure che vanno in senso opposto a quanto voluto dallo stesso Governo, in particolare per quanto riguarda l'abolizione dell'imposta di registro agevolata all'1 per cento, che si applica se l'immobile comprato viene rivenduto entro tre anni, dopo essere stato riqualificato. È per questo che confidiamo che venga posto rimedio all'errore». Tra l'1% e il 10% c'è infatti una bella differenza. Tanto che Aspesi chiede che, oltre a ripristinare la situazione precedente, l'agevolazione venga estesa anche alle cessioni di immobili abitativi poste in essere anche dai privati (cioè non soggetti passivi Iva) a imprese immobiliari acquirenti che si impegnino a rivenderli o affittarli entro un quinquennio o almeno a cessioni in permuta, parziale o totale, di immobili abitativi da privati a imprese immobiliari a fronte di immobili abitativi ceduti da queste ultime agli stessi privati in regime d'Iva. Tutto questo per incentivare le riqualificazioni di patrimonio esistente reimmontandolo sul mercato a fini abitativi, anche in locazione.

E il mancato introito per lo Stato? «Contenere la tassazione a monte - spiega Oriana - consente di generarla virtuosamente a valle. Lasciarla così significa non avere più gettito, perché queste operazioni non si faranno. E in particolare, per quanto riguarda l'estensione dell'agevolazione, questo non rappresenta una diminuzione di gettito perché è un tipo di transazione che oggi non avviene, proprio per l'eccessiva onerosità fiscale». Solo l'appetibilità fiscale (si veda anche l'esempio pubblicato a lato) potrebbe incentivare questo tipo di operazioni, auspicabili secondo Aspesi a livello economico, sociale e politico.

La penalizzazione

Esempio di privato che vende al prezzo di 100mila € a un'impresa immobiliare che lo rivende applicando un ricarico del 30%. L'imposta di registro agevolata (1%) comporterebbe un prezzo molto più basso dell'alloggio nella successiva rivendita

	REGIME IN RIGORE	POST MODIFICA NORMATIVA
Prezzo acq.	100.000	100.000
Costo complessivo per l'impresa	100.000+ (100.000x10%) 110.000	100.000+ (100.000x1%)+336 101.336
Prezzo di rivendita	110.000+ (110.000x30%) 143.000	101.336+ (101.336x30%) 131.737

FONTE: Aspesi

© RIPRODUZIONE RISERVATA