

Edilizia e Territorio

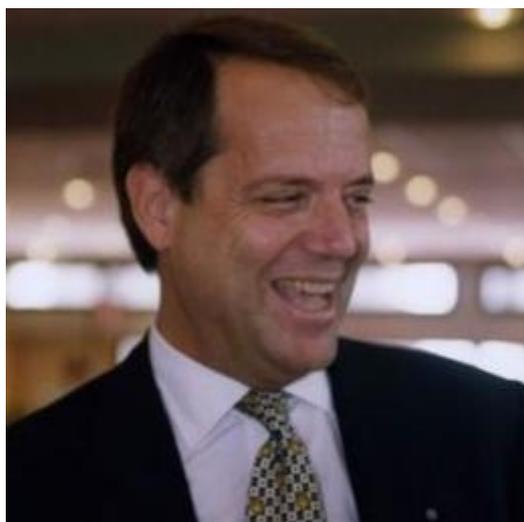
24_{Mar 2020}

Coronavirus/5. Tre idee per preparare la ripartenza del real estate

Federico Filippo Oriana (*)

INTERVENTO. L'Aspesi traguarda l'emergenza Covid con tre proposte: più rigenerazione urbana e incentivi fiscali sia sulla permuta, sia sull'acquisto di nuove case

Aspesi, l'organizzazione italiana delle società e attività immobiliari private, sta



lavorando perché l'immobiliare-costruzioni, il più importante settore italiano per Pil, occupazione e contribuzione alle casse pubbliche, sia attrezzato per una forte ripresa, con la sua lunga filiera industriale di arredamento, impianti e servizi quando si supererà l'emergenza sanitaria. Gli studi compiuti per Aspesi da Immobiliare.it evidenziano come nelle metropoli si preferiscano acquistare appartamenti usati per il loro minor prezzo rispetto al nuovo. Questo scoraggia gli investimenti ed il ricambio del patrimonio edilizio italiano, molto vecchio

rispetto alle medie europee ed inefficiente sul piano energetico ed ambientale. Aspesi, che lavora quotidianamente con Confedilizia nel cui sistema rappresenta l'immobiliare imprenditoriale, propone tre misure urgenti per favorire le nuove realizzazioni, sottolineando come l'immobiliare con la sua funzione anticiclica possa aiutare subito il rilancio economico.

Favorire le permutate degli appartamenti

È possibile creare un nuovo mercato (cd. di sostituzione) della casa con l'incentivo alla permuta del proprio appartamento vecchio con uno nuovo, operazione oggi in genere necessaria per riuscire ad acquistare un alloggio.

Questo si può realizzare con la sospensione dell'imposta di registro per cinque anni fino alla rivendita dell'alloggio originario ristrutturato. Lo Stato non perderebbe nulla, perché oggi le permuta non si fanno, mentre incasserebbe subito l'Iva sulle vendite degli appartamenti nuovi, oltre a tutte le Iva sulle transazioni accessorie, come la fornitura degli arredi, la parcella del notaio, ecc. E l'Iva futura sulla vendita dell'alloggio ristrutturato, che se non avvenisse entro 5 anni, determinerebbe l'esborso a carico dell'operatore dell'intera imposta di registro sospesa.

Sostenere la vendita di case nuove

Lo Stato dovrebbe avere interesse a favorire la produzione di appartamenti nuovi da mettere sul mercato (per i loro vantaggi economici, occupazionali ed energetici) e questo si può fare con gli incentivi fiscali per l'acquisto della prima casa, riducendo o eliminando l'aliquota Iva del 4%. In Italia oggi invece è favorita la vendita dell'usato, sia perché l'aliquota dell'imposta di registro è del 3% invece dell'Iva al 4% sul nuovo, sia perché l'imponibile al quale il tributo si applica è nel caso del nuovo l'intero prezzo e nel caso dell'usato solo il valore catastale. Ad una equiparazione delle transazioni sulla prima casa andrebbe anche aggiunta la riduzione dell'aliquota Iva del 10% sulle case per investimento per rivitalizzare l'affitto residenziale, operazione necessaria in Italia.

Promuovere la rigenerazione urbana

Senza consumo di nuovo suolo né oneri per la finanza pubblica si può favorire l'accelerazione di operazioni virtuose di rigenerazione urbana e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico in disuso. Questi obiettivi si possono raggiungere con il superamento per legge dei vincoli dei Piani regolatori sulle destinazioni d'uso, perché gli specifici utilizzi di un edificio recuperato devono essere decisi dal mercato, e con premialità volumetriche per il recupero di edifici ed aree dismesse in vista di città più verticali, con i connessi vantaggi in termini di minori distanze da percorrere da parte dei cittadini con i mezzi pubblici e privati e, quindi, minor inquinamento. Questi dispositivi sono già previsti nelle più avanzate leggi regionali sulla rigenerazione urbana (v. legge Lombardia n.18/2019 in vigore e pdl Piemonte n.70 in itinere), così come nel Pgt di Milano.

() Presidente Aspesi*