

Art.57: opzione sui privati penalizzante per trading e investimenti

RICHIESTE

Oriana (Aspesi): «Urgenti correttivi drastici in fase di conversione alle Camere»

■ Un decreto che parla di agevolazioni ma che non ne dà nessuna, dice Aspesi, l'Associazione degli sviluppatori immobiliari. La materia è tecnica, ma con risvolti pratici importanti. «Dei tre articoli il più importante era il 57, che riguarda l'Iva - spiega Federico Oriana, presidente di Aspesi -. Si parlava di ripristino dell'Iva per edilizia convenzionata, ma in questo campo non c'era comunque un impatto immediato. Prendiamo poi il caso del puro trading di immobili, cioè di tutta quella gamma di operatori che acquistano per rivendere: mentre prima era esente Iva, la prima versione del decreto consentiva l'esercizio dell'Iva, ma non Iva naturale bensì per opzione». Cosa comporta? «Che per l'acquirente non c'è l'imposta di registro ma l'imposta ipo-catastale al 4%, quindi dato che l'Iva dell'abitativo da ottobre sarà al 12%, il cliente del trading di case - in genere un investitore privato che compra per affittare - da ottobre avrebbe pagato il 16% di imposta all'atto. La tassazione più alta del mondo, se si pensa che per lo stesso tipo di operazione in Inghilterra si paga il 2%». E il rimedio? «Che almeno in fase di passaggio alle Camere si riduca all'1% la ipo-catastale, la cosiddetta transfer tax, il che potrebbe incentivare l'acquisto per investimento dando una boccata d'ossigeno al mercato». Ma dunque la realtà che sarebbe comunque emersa dal decreto sarebbe stata peggiorativa? «Il legislatore deve comprendere che, per aiutare noi, occorre aiutare i nostri clienti. Oggi come oggi l'imposta per l'acquirente è di registro, e quindi diabolica per la società venditrice in quanto generatrice di indeducibilità di tutta l'Iva passiva - spiega Oriana - ma al 10%. Con il regime ipotizzato il venditore sarebbe stato più contento perché avrebbe potuto "optare" per l'Iva, ma l'acquirente-trading avrebbe pagato il 16% all'atto. «Inoltre noi chiediamo che la riduzione Imu venga applicata per le abitazioni di nuova costruzione affittate a prima casa - dice Oriana - incentivando così il mercato delle locazioni, con un effetto produttivo e sociale importante». Infine, l'aver preso in considerazione solo il residenziale va a penalizzare tutto il mercato degli immobili strumentali. — **Ev. M.**

* RIPRODUZIONE RISERVATA