

10 PROPOSTE ALLA POLITICA - 16 FEBBRAIO 2018 ORE 06:00

Da Confedilizia il Manifesto per il rilancio del settore immobiliare

- [Cedolare secca](#)
- [Imposte indirette](#)
- [Archivia e leggi dopo](#)
- [Regola testo](#)
- [Stampa](#)
- [Crea PDF](#)
[Condividi](#)

Ridurre la pressione fiscale sul comparto immobiliare, estendere la cedolare secca a tutti i contratti di locazione, liberalizzare le locazioni commerciali e stabilizzare i bonus edilizi: sono alcune delle proposte, firmate dalle organizzazioni rappresentative del comparto (Confedilizia, Fiaip, Finco, Confassociazioni immobiliare, **Aspesi**, Adsi, Gesticond, Avi, Anbba, Assindatcolf, Assotrusts, Ape), che costituiscono il Manifesto per il rilancio del settore immobiliare. Obiettivo: rimuovere i vincoli normativi e fiscali che impediscono al settore immobiliare di svolgere la funzione di motore di sviluppo dell'economia.

Servono interventi in grado di restituire fiducia al comparto immobiliare. In base ai dati ISTAT, l'edilizia è l'unico settore che in Italia non sta registrando segnali di ripresa; Eurostat evidenzia che l'Italia è il solo Paese in Europa in cui i prezzi delle abitazioni (e cioè il valore dei risparmi delle famiglie e delle imprese) continuano a scendere.

Nel [Manifesto per il rilancio del settore immobiliare](#), Confedilizia propone le possibili linee direttrici da seguire per rimuovere i vincoli normativi e fiscali che impediscono al settore immobiliare di svolgere la funzione di motore di sviluppo dell'economia.

Le 10 proposte di Confedilizia

1) riduzione della pressione fiscale sul comparto immobiliare

È indispensabile ridurre il carico tributario sugli immobili, arrivato a 50 miliardi di euro l'anno.

2) sviluppo e rilancio dell'investimento immobiliare da destinare alla locazione da parte di gestori professionali, imprese e privati

L'affitto - abitativo e non - rappresenta una funzione economica e sociale insostituibile. Al fine di favorire l'acquisto finalizzato alla locazione, occorre rivedere nel complesso la legislazione in materia, soprattutto di tipo tributario, eliminando le distorsioni che colpiscono i diversi soggetti in campo (persone fisiche, società, grandi investitori).

3) estensione della cedolare secca a tutti i contratti di locazione

A partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, il tax gap del comparto (ossia il divario fra gettito teorico e gettito effettivo) è diminuito del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%.

Il successo della cedolare è la migliore dimostrazione della necessità di estenderla:

- da un lato, alle locazioni abitative da parte di soggetti non persone fisiche;
- dall'altro a tutti gli affitti non abitativi (locali commerciali, uffici etc.).

4) attribuzione al contratto di locazione dell'efficacia di titolo esecutivo per il ripristino della legalità

È necessario ripristinare la legalità nel momento del rientro in possesso degli immobili da parte dei proprietari in caso di finita locazione o di morosità del conduttore. Analogamente, si impone l'assunzione di impegni concreti a tutela dei proprietari di immobili occupati abusivamente.

5) liberalizzazione delle locazioni commerciali

Le locazioni di negozi, uffici e altri immobili ad uso diverso dall'abitativo sono ancora sottoposte a una regolamentazione, risalente al 1978, che impone alle parti vincoli fuori dal tempo, a partire dall'obbligo di stipulare contratti di 12 o 18 anni senza possibilità di rivedere il canone (salvo che per l'aggiornamento Istat). Tali vincoli impediscono l'incontro di domanda ed offerta.

È necessario rendere quelle regole derogabili, come già avviene per gli affitti con canoni superiori a 250.000 euro annui.

6) stabilizzazione degli incentivi per gli interventi di manutenzione, riqualificazione, efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio edilizio e semplificazione della normativa riguardante i titoli edilizi

Occorre ordinare e stabilizzare la copiosa legislazione in materia di incentivi per interventi sugli immobili, correggendo alcune discriminazioni nei confronti dei soggetti diversi dalle persone fisiche.

7) misure di stimolo e di sostegno alla rigenerazione urbana

Le nostre città hanno bisogno anche di operazioni di più ampio respiro che perseguano l'obiettivo di recuperare, riqualificare e rendere più efficiente il patrimonio edilizio, nelle periferie come nei centri storici. A tal fine, vanno varate misure concrete.

8) incentivi fiscali per le permutate immobiliari

Al fine di stimolare il mercato immobiliare e il comparto edilizio in genere, un intervento che potrebbe rivelarsi efficace è quello di agevolare le permutate immobiliari, riducendo la tassazione per queste operazioni almeno al ricorrere di determinati presupposti. Si otterrebbe il risultato di:

- sbloccare un considerevole numero di immobili che giacciono invenduti;
- permettere una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- impedire utilizzo di territorio per nuove costruzioni;
- alimentare un'attività edilizia da molti anni in grave difficoltà, ripristinando parte dei posti di lavoro perduti e producendo anche gettito per l'Erario;
- permettere alle persone fisiche di accedere ad abitazioni più idonee sopportando una tassazione inferiore a quella ordinaria.

9) sviluppo del turismo attraverso la proprietà immobiliare privata

Deve essere favorito lo sviluppo di modalità quali quelle che vedono protagonista la proprietà immobiliare diffusa.

10) istituzione del Ministero dello Sviluppo immobiliare, della casa e dell'edilizia

È indispensabile che il nuovo Governo individui un referente unico per coordinare le diverse competenze in tema di sviluppo immobiliare, edilizia, politiche abitative, fiscalità, oggi sparse in vari Ministeri (Infrastrutture e Trasporti, Sviluppo economico, Economia e Finanze).

A cura della Redazione