



# IL LIBRO BIANCO DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE

Per una riconversione del patrimonio edilizio che garantisca sicurezza sismica, benessere abitativo ed emissioni zero



# ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

con il contributo di

 **LUISS DREAM**  
Diritto e Regole per Europa  
Amministrazione e Mercati

  
**ASSOIMMOBILIARE**

  
alleanza delle  
*Cooperative  
italiane*  
ABITAZIONE

  
**LEGAMBIENTE**

  
Associazione  
nazionale  
cooperative  
di produzione  
lavoro e servizi  
**legacoop**  
**PRODUZIONE  
& SERVIZI**

hanno collaborato

 **STUDIO  
BISCOZZI NOBILI**  
legale - tributario

**MICCINESI E ASSOCIATI**  
STUDIO LEGALE E TRIBUTARIO

Hanno partecipato ai lavori:

Alleanza delle Cooperative Italiane (Settore Abitazione), Confcooperative Habitat, Legacoop Abitanti, Associazione Nazionale Cooperative di Produzione Lavoro e Servizi, Assoimmobiliare, Legambiente, Università Luiss Guido Carli, Studio Legale Biscozzi Nobili e Studio Legale Miccinesi di Milano.

Si ringrazia per la collaborazione l'Associazione Bancaria Italiana (ABI).

Il Documento è curato dall'Area Fiscalità Edilizia dell'ANCE: Marco Zandonà (Direttore), Marianna Dello Iacono, Chiara Di Marcelli, Rossella Messina, Chiara Mezzetti  
*Fiscalitaedilizia@ance.it*

Grafica: Fabrizia de Grassi per 8media Srl

Settembre 2018

# **Il libro bianco della fiscalità immobiliare**

**Per una riconversione  
del patrimonio edilizio  
che garantisca  
sicurezza sismica,  
benessere abitativo  
ed emissioni zero**



*utela dell'ambiente e della salute, rigenerazione urbana e riqualificazione del territorio, sviluppo sostenibile delle città, efficienza energetica e messa in sicurezza sismica, sono temi imprescindibili per chiunque si assuma la responsabilità di "intervenire" sul territorio.*

*Per passare dalle dichiarazioni di intenti alla realtà dei fatti serve una visione strategica di lungo periodo delle politiche urbane che abbia come obiettivo principale lo sviluppo sostenibile del territorio, ma questa visione non può realizzarsi senza una riflessione critica sugli ostacoli che, sino ad ora, si sono frapposti alla realizzazione di piani e programmi di reale rigenerazione urbana del territorio.*

*Uno, in particolare, è legato all'uso della leva fiscale immobiliare che, nonostante*

*i quasi trecento interventi legislativi degli ultimi vent'anni e malgrado l'imponenza del gettito complessivo sugli immobili, è ancora obsoleta e inadeguata rispetto ai temi della rigenerazione urbana e della sostituzione edilizia.*

*Siamo convinti che la fiscalità immobiliare, se orientata all'ambiente e allo sviluppo sostenibile, possa diventare uno strumento fondamentale per il Paese, funzionale alla realizzazione dell'interesse pubblico.*

*È da queste premesse che nasce il "Libro bianco della fiscalità immobiliare" che è il risultato della collaborazione tra Ance e Confcooperative Habitat, Legacoop Abitanti, Associazione Nazionale Cooperative di Produzione Lavoro e Servizi, Assoimmobiliare, Legambiente e i due prestigiosi studi legali Biscozzi Nobili e Miccinesi.*

# PREFAZIONE

**Gabriele Buia** PRESIDENTE ANCE

**Marco Dettori** VICE PRESIDENTE ANCE

*Crediamo, infatti, che spetti a ciascun soggetto attore del processo di costruzione e trasformazione urbana, il compito di considerare la città come manifestazione fisica di una struttura sociale ed economica sempre più complessa, sempre più disaggregata e sempre meno "compatta". Intervenire sulla città, oggi, significa interrogarsi su come le città siano cambiate nel tempo e su come siano destinate ad evolversi, in relazione ai nuovi modelli di crescita e a una più consapevole coscienza ambientale.*

*Una riflessione, questa, che non può non coinvolgere il settore delle costruzioni che deve rivestire, nel processo di elaborazione delle politiche per le città che saranno, un ruolo sociale ed economico nuovo.*

*Del resto, come dimostra un mercato ancora fortemente in crisi, nel quale purtroppo le politiche fiscali si sono finora rivelate inefficaci e inadeguate a determinare una ripresa delle attività produttive e degli investimenti, l'attuale contesto normativo in materia edilizia e fiscale possiede ampi margini di razionalizzazione e ottimizzazione.*

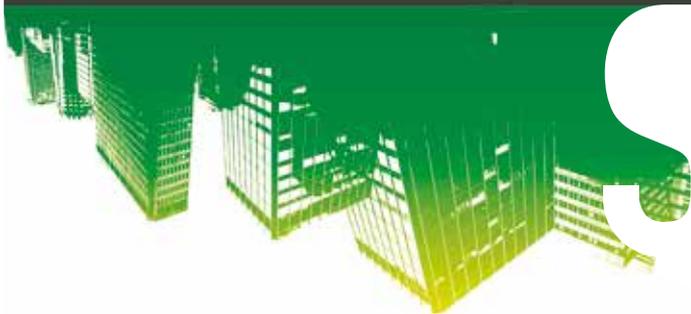
*La leva fiscale, infatti, può essere volano per la rigenerazione urbana se viene utilizzata per favorire la sostituzione edilizia agevolando gli interventi di demolizione e ricostruzione e le operazioni di permuta del vecchio con il nuovo. Ma soprattutto se viene utilizzata per massimizzare la capacità addizionale degli incentivi fiscali le cui potenzialità in termini di*

*riqualificazione energetica e sismica sono state ridotte, sino ad oggi, dalla logica dei rinnovi periodici che li ha considerati esclusivamente in termini di "costo".*

*Vi sono, inoltre, ambiti come quello delle locazioni residenziali che, attraverso opportuni interventi di politica fiscale, potrebbero fornire un valido contributo alla riduzione del disagio abitativo e alla ripresa economica.*

*Il Libro bianco risponde a queste esigenze e sintetizza alcune proposte cardine che potrebbero concorrere a una revisione della fiscalità immobiliare capace finalmente di renderla strumento di realizzazione dell'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile delle nostre città.*





# Sommario

- 11** Perché il libro bianco
- 14** Un percorso fiscale agevolato per la riconversione urbana
- 16** Primo ambito di intervento: la rigenerazione urbana
- 22** Secondo ambito di intervento: gli incentivi fiscali
- 28** Terzo ambito di intervento: il riordino del catasto
- 30** Una politica fiscale al passo con il mutare delle esigenze abitative





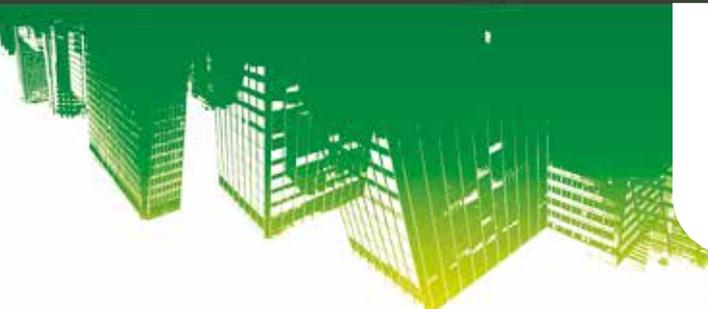
L'uso intelligente e strategico della leva fiscale costituisce il principale strumento a disposizione di Governo e cittadini per un serio piano di rigenerazione urbana

## Perché il libro bianco

- *Il Libro Bianco della Fiscalità Immobiliare è frutto della condivisione ampia e trasversale tra più soggetti del mondo delle Associazioni edilizie e dell'Ambiente.*
- *Questo documento vuole essere, da subito, il punto di riferimento per una nuova politica fiscale: non un'indagine sulla fiscalità immobiliare, ma un manifesto di intenti e di proposte in ambiti strategici della gestione del territorio, rigenerazione urbana, sicurezza sismica e risparmio energetico.*
- *Nasce con l'obiettivo di definire i punti cardine di una politica industriale stabile di lungo periodo, incentrata sui temi della riqualificazione energetica, della messa in sicurezza sismica degli edifici, dell'economia circolare e dello sviluppo sostenibile senza consumo di suolo, nonché di definire un'offerta abitativa rispondente alle nuove esigenze in termini di comfort abitativo e salubrità indoor.*
- *È evidente che i temi della tutela ambientale e della salute, della rigenerazione urbana, della efficienza energetica e della sicurezza sismica, sono improcrastinabili.*
- *Sono questioni di primo piano a livello Europeo, ma soprattutto nel nostro Paese, dove il patrimonio immobiliare esistente è vetusto, obsoleto ed energivoro, dove i territori sono ormai costantemente esposti al rischio sismico ed idrogeologico, dove la recente crisi economica ha colpito in modo particolarmente grave il settore delle costruzioni.*

- *A questo scopo è prioritario impostare una agenda serrata sulla rigenerazione urbana, che individui contenitori istituzionali efficaci per superare le vischiosità legate alla ripartizione di competenze tra i diversi Ministeri (Ambiente, Sviluppo Economico, Attività Produttive, Infrastrutture, Economia e Finanze, ecc.), e che promuova efficacemente i diversi processi che afferiscono alla ri-produzione urbana (ristrutturazione, riuso di sedimi dismessi, sostituzione edilizia, ecc.), prevenendo il consumo evitabile di suoli non urbanizzati, a fronte di esigenze che possono, e debbono, essere soddisfatte dalla riorganizzazione, dall'intensificazione e dalla qualificazione nell'uso degli spazi urbani, prevenendo sottoutilizzi e degrado.*
- *Appare necessario realizzare una connessione forte e virtuosa tra le politiche per l'Ambiente e la riqualificazione dei territori e le politiche fiscali immobiliari.*
- *Perché la leva fiscale immobiliare, se orientata all'Ambiente, allo sviluppo sostenibile e alla riduzione del rischio sismico, diventa uno strumento strategico per il Paese, funzionale alla realizzazione dell'interesse pubblico.*
- *Perché i temi della sostenibilità ambientale, inevitabilmente legati a quelli della sostituzione edilizia, della rigenerazione urbana, dell'efficienza energetica, della riduzione di immissioni in atmosfera di particelle inquinanti, della messa in sicurezza sismica, possono trovare concreta realizzazione attraverso una policy di stimolo efficace e lungimirante, anche nel quadro di una coerente normativa urbanistico-edilizia, anch'essa, in molte realtà, non ancora in linea con le esigenze proprie degli interventi di riuso e rigenerazione urbana per la mancata previsione di oneri concessori realmente incentivanti per questi interventi rispetto a quelli di nuova costruzione, anche in relazione agli ingenti costi da sostenere per le opere di bonifica dei suoli.*
- *Perché il contesto normativo, che stabilisce le regole operative dell'attività edilizia e dei meccanismi di incentivazione fiscale, possiede ampi margini di ottimizzazione e razionalizzazione, come richiesto anche da un contesto di mercato ancora fortemente in crisi, in cui, purtroppo, le politiche fiscali si sono finora rivelate inefficaci nel determinare una ripresa delle attività produttive e degli investimenti nel settore edilizio.*

- *Perché tutti i Paesi europei ed extra europei, che hanno registrato negli ultimi anni significative crescite del Pil, sono usciti dalla crisi utilizzando anche l'immobiliare come motore per la crescita dell'economia e dell'occupazione.*
- *Perché l'uso della leva fiscale nel settore delle costruzioni risulta strategico per qualsiasi disegno di politica industriale.*
- *Perché guardare al settore edilizio vuol dire affrontare e dare risposte alle esigenze di miglioramento della qualità di vita di chi abita la città, ossia delle persone, prendendo atto delle mutate necessità abitative derivanti dall'evolversi della struttura sociale ed economica, considerando anche tutti gli aspetti che afferiscono alla sicurezza degli edifici: sismica, idrogeologica, statica e di prevenzione degli incendi.*
- *Perché ci sono dei mercati, come quello delle locazioni residenziali da parte dei soggetti imprenditoriali che, attraverso gli opportuni interventi di politica fiscale, potrebbero rispondere alle esigenze sopra citate, contribuendo a ridurre il disagio abitativo e a far ripartire l'economia.*
- *Perché gli immobili sono sempre più oggetto di un prelievo fiscale obsoleto ed espropriativo, che rende alle casse pubbliche circa 40 miliardi di euro all'anno e che ha addirittura causato un cambiamento di costume nelle nuove generazioni, che considerano le eredità immobiliari non più come opportunità di investimento, ma solo come fonte di costi fiscali e di oneri burocratici.*
- *Perché occorre voltare pagina utilizzando proprio la leva fiscale per ridare fiato all'economia italiana.*
- *È per questo che Ance, Alleanza delle Cooperative Italiane (Settore Abitazione), Confcooperative Habitat, Legacoop Abitanti, Associazione Nazionale Cooperative di Produzione Lavoro e Servizi, Assoimmobiliare, Legambiente, Università Luiss Guido Carli, Studio Legale Biscozzi Nobili e Studio Legale Miccinesi hanno predisposto questo documento di intenti e proposte specifiche volte ad avviare un percorso di politica fiscale orientato ai temi della rigenerazione urbana, della sicurezza sismica e del mercato delle locazioni.*



# Un percorso fiscale agevolato

Di recente il Parlamento europeo ha approvato la Direttiva UE 30 maggio 2018, n. 844 che modifica la Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.

La nuova Direttiva aggiorna le norme esistenti sulla base dei recenti sviluppi tecnologici. Il nuovo quadro semplificato riguarderà la velocità, la qualità e l'efficacia della ristrutturazione edilizia, in vista dell'obiettivo strategico ed urgente della transizione verso la decarbonizzazione degli edifici.

La Direttiva, entrata in vigore il 9 luglio 2018, dovrà essere recepita da parte degli Stati entro 20 mesi.

A quel punto gli Stati membri dovranno definire obiettivi, scadenze e strategie di ristrutturazione per concentrare gli investimenti nella ristrutturazione edilizia, nella realizzazione di un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica, entro il 2050. Intervenire sui temi della rigenerazione è, dunque, un'urgenza che si pone a livello europeo.

Un'urgenza che va poi calata sulla realtà del Paese. Un Paese in cui:

- il 70% degli edifici residenziali esistenti è stato costruito prima dell'introduzione delle norme antisismiche (1974) e sull'efficienza energetica (1976);
- il 50% dello stock abitativo (circa 6,2 milioni di edifici) è ubicato nelle aree a maggior



**Bisogna concentrare gli investimenti nella ristrutturazione edilizia e nella realizzazione di un parco immobiliare decarbonizzato, per raggiungere gli obiettivi fissati a livello europeo**



Gli interventi di ristrutturazione profonda degli edifici sono un investimento necessario per tutelare i patrimoni immobiliari delle famiglie

## per la riconversione urbana

rischio sismico (zone 1 e 2), dove vivono circa 23 milioni di persone (circa il 39% della popolazione), e che circa sette milioni di persone vivono in aree a rischio frane o alluvioni;

- il fabbisogno energetico medio degli edifici residenziali, pari a 180Kwh/mq./anno, risulta circa 4 volte superiore alla media degli edifici costruiti secondo le norme vigenti;
- l'aria delle principali città presenta livelli di concentrazione di particelle sottili nettamente superiori alla norma, dovuti in gran parte ai sistemi di riscaldamento, a cui sono imputabili decine di migliaia di decessi ogni anno, tanto che l'Italia affronta una procedura di infrazione innanzi alla Commissione Europea;
- i morti conseguenti ai terremoti, da quello

del Friuli del 1976 fino ai più recenti, sono stati oltre 4.400;

- lo Stato, negli ultimi 50 anni, ha speso in media tre miliardi all'anno per ricostruzioni e riparazioni dei danni provocati dagli eventi sismici.

A fronte di questi dati, è quindi necessario passare dall'emergenza alla prevenzione, che deve partire anche dalla sensibilizzazione della popolazione.

Occorre, cioè, capire che la ristrutturazione completa di un intero stabile e anche la stessa demolizione e ricostruzione, qualora tecnicamente ed architettonicamente opportune, sono più importanti della ristrutturazione di un singolo alloggio, perché consentono la messa in

sicurezza sismica dello stabile, l'efficientamento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Gli interventi di ristrutturazione profonda degli edifici inoltre, benché onerosi, rappresentano un necessario investimento a tutela dei patrimoni immobiliari delle famiglie italiane, che costituiscono uno stock di risparmio del valore stimato di 6000 miliardi di euro, che ha difeso il Paese da shock economici ben più gravi nella recente crisi finanziaria, e che è bene venga tutelato dagli inevitabili fenomeni di obsolescenza (statica, energetica, manutentiva), oltre che di rispondenza alle norme e requisiti di sicurezza, affinché non venga deprezzato e non perda la sua appetibilità di mercato.



# D

## Primo ambito di intervento:

Rigenerare vuol dire non solo evitare l'uso indiscriminato di nuovo suolo, ma anche soprattutto favorire la sostituzione edilizia, il riuso e la riqualificazione, la messa in sicurezza degli immobili, la bonifica delle aree su cui la città ha ricostruito se stessa, nonché agire per tenere abitate e urbanisticamente compatte le città. Ciò è vero in particolare per le trasformazioni avvenute nella seconda metà del secolo scorso, laddove ad una produzione edilizia di massa, e ad una crescita spesso incontrollata dell'espansione delle periferie e della dispersione abitativa, oltre che di attività industriali e terziarie, non sempre si è affiancata una adeguata qualità degli interventi urbanistici ed edilizi, con conseguenti fenomeni di degrado insediativo. Per fare tutto questo servono regole certe,

percorsi standard che consentano a chi investe, siano essi operatori specializzati del mercato immobiliare o semplici famiglie, di poter definire costi e rendimenti dell'operazione. Serve, quindi, **una revisione della fiscalità immobiliare** poiché, nonostante i quasi trecento interventi legislativi degli ultimi vent'anni, e malgrado l'imponenza del gettito complessivo sugli immobili (oltre 40 miliardi di euro annui), la fiscalità in edilizia è ancora obsoleta e inadeguata rispetto ai temi della rigenerazione urbana e della sostituzione edilizia.

Fatta salva la giusta differenziazione di trattamento fiscale tra gli acquisti di *"prima casa"* e gli altri, in generale, l'imposizione fiscale attuale prevede un'ingiustificata differenziazione



Serve una revisione della fiscalità immobiliare che è ancora obsoleta e inadeguata rispetto ai temi della rigenerazione urbana e della sostituzione edilizia



Per non disperdere le risorse pubbliche gli incentivi fiscali devono premiare gli interventi che permettono un beneficio per l'ambiente e la collettività

## la rigenerazione urbana

tra chi acquista un alloggio da un privato e chi ne acquista uno da un operatore economico professionale.

Basti pensare che chi compra una “*prima casa*” di vecchia generazione da un privato paga meno della metà delle imposte che paga chi la compra di nuova costruzione dall'impresa o dalla cooperativa che l'ha realizzata (infatti, a fronte di una imposta di registro al 2% sul valore catastale, l'acquirente del “nuovo” paga l'IVA al 4% sul prezzo di acquisto, notevolmente maggiore rispetto al valore catastale).

Ma non solo. Infatti, anche la registrazione dei preliminari o degli atti di prenotazione, soggetti a IVA, sottoscritti dalle imprese o dalle cooperative, per la vendita o l'assegnazione in proprietà dei loro alloggi, risulta più onerosa

rispetto a quella degli atti tra privati, in quanto gli importi richiesti alle prime in aggiunta alla quota fissa, pari allo 0,50% della caparra e ad € 200 per gli acconti, non possono essere recuperati al momento della registrazione dell'atto definitivo.

Questo sistema appare fortemente penalizzante per l'acquirente di costruzioni nuove o ristrutturate, sicure sotto il profilo sismico, ad alta efficienza energetica ed innovative sotto il profilo tecnologico, favorendo invece gli acquirenti di immobili obsoleti.

Riguardo alle ristrutturazioni, i relativi costi sono adeguatamente sostenuti dagli incentivi fiscali in vigore, ma è bene, onde evitare di disperdere risorse pubbliche su interventi

che non restituiscono adeguate prestazioni, che sussista una relazione verificabile tra la copertura offerta dagli incentivi pubblici e la qualità degli interventi sviluppati sul contenitore edilizio, impostando una corretta filiera della riqualificazione che, per quanto riguarda la componente energetica, deve prevedere in ordine temporale e di priorità l'intervento sull'involucro, rispetto a quello sul sistema impianti.

Non solo.

La mancata proroga della possibilità di recuperare, in sede di dichiarazione dei redditi, sotto forma di detrazione Irpef, il 50% dell'IVA versata per l'acquisto di nuove abitazioni in classe energetica elevata (classificate energeticamente nelle classi A e B della previgente normativa) è l'esempio di un fisco



È necessario agevolare gli interventi di demolizione e ricostruzione e la permuta del vecchio con il nuovo per mettere in campo un reale processo di rigenerazione urbana



miopie che discrimina il settore edilizio e danneggia l'ambiente, incentivando l'acquisto di case energivore e spesso non rispondenti alle norme sulla sicurezza sismica.

**Appare, quindi, quanto mai opportuna ed urgente una riapertura dei termini di applicazione, ad esempio, per almeno un ulteriore triennio (2018-2020), della detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA dovuta e versata sull'acquisto di abitazioni in classe energetica non inferiore alla A1, da imprese costruttrici e cooperative.**

Per porre in essere, poi, un reale processo di rigenerazione urbana, va seriamente valutata l'esigenza di agevolare gli interventi di demolizione e ricostruzione e le operazioni di permuta del vecchio con il nuovo, ponendo rimedio al danno creato, a seguito della riforma dell'imposta di registro, dalla eliminazione di ogni forma di detassazione per i trasferimenti di immobili diretti alla realizzazione di interventi di riqualificazione del territorio.

L'intervento normativo in tema di permuta immobiliari risponde proprio all'esigenza di agevolare le operazioni permutative aventi

ad oggetto fabbricati tra soggetti non passivi d'IVA e società o enti, tra cui i FIA immobiliari (Fondi e Sicaf che investono prevalentemente in immobili), aventi per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili.

**È, pertanto, essenziale ripristinare regimi fiscali agevolativi per l'acquisto del vecchio e, contestualmente, riconoscere premialità per l'acquisto del nuovo. Ciò attraverso:**

- l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna, per un totale di 600 euro, anziché la misura ordinaria del registro pari al 9% del valore dichiarato nel rogito più 100 euro di ipotecaria e catastale) in fase di acquisto dei fabbricati "usati" da parte delle imprese, società immobiliari e cooperative che, entro i 5 anni successivi, si impegnino alla loro demolizione e ricostruzione o alla loro integrale ristrutturazione in classe non inferiore alla A/1 sotto il profilo energetico e nel rispetto delle regole di sicurezza che vigono per i nuovi edifici.
- l'estensione alle zone a rischio sismico 2 e 3 della detrazione Irpef 75%-85% del prezzo di vendita (fino ad un massimo di 96.000 euro) per l'acquisto di case antisismiche

(beneficio attualmente riconosciuto per l'acquisto di abitazioni in zona 1 a più elevato rischio sismico), cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, ovvero assegnate da cooperative, e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica, in conformità alle norme urbanistiche vigenti. La misura consentirebbe di massimizzare l'efficacia degli incentivi, permettendo la messa in sicurezza di edifici per i quali è necessario un completo rinnovamento della struttura, non essendo sufficienti, né tecnicamente fattibili, semplici interventi di miglioramento o di consolidamento dell'esistente. In sostanza, la misura produrrebbe effetti in presenza di edifici ad alta pericolosità per la sicurezza degli abitanti e per i quali la demolizione è l'unico intervento ammissibile.

**Darebbe, altresì, un fondamentale sostegno ed impulso agli interventi di riuso e riqualificazione dei territori e della città costruita, l'estensione della detrazione IRPEF, genericamente prevista per le ristrutturazioni (articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986), all'acquisto di alloggi in classe energetica non inferiore alla A/1, realizzati**



**Occorre individuare ambiti territoriali che escludano la tassazione per i processi di rigenerazione urbana**



**nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, anche, previa demolizione, con variazione volumetrica laddove ammessa dalla normativa urbanistica (oggi la detrazione si applica solo se i fabbricati sono stati oggetto di interventi integrali di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo).**

Tale proposta è funzionale a ridurre il disagio abitativo di numerosi cittadini costituenti la cosiddetta "fascia grigia", favorendone l'accesso alla prima casa, attraverso la detrazione fiscale già da tempo sperimentata per le ristrutturazioni edilizie.

Inoltre, sempre allo scopo di attuare una più ampia politica di riqualificazione del territorio, molto può essere fatto direttamente dai Comuni. In particolare, dovrebbe essere **demandato ai Comuni di individuare degli ambiti territoriali da sottoporre a programmi di rigenerazione urbana**, da eseguirsi attraverso procedure semplificate sotto il profilo urbanistico e mediante l'uso di incentivi fiscali riconosciuti ai soggetti promotori, ivi compresi gli attuali **bonus ristrutturazioni, sismabonus ed ecobonus**. Per sopperire alle

esigenze di finanziamento, dovrebbe essere, poi, **garantito l'utilizzo del meccanismo del pagamento parziale con la cessione del credito di imposta**, proprio tenuto conto dell'obiettivo pubblico di migliorare le condizioni ambientali e sociali.

**In questi ambiti**, inoltre, si dovrebbero **introdurre ulteriori agevolazioni fiscali**, quali: la possibilità per i Comuni di disporre, sino a dieci anni, di un regime agevolato consistente nell'**azzeramento del contributo di costruzione** relativamente a tutte le sue componenti, l'applicazione di una **aliquota ridotta agli effetti dell'imposta municipale unica (Imu) e della tassa per la copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni (Tasi)**. **Ai trasferimenti immobiliari effettuati in tali aree** si potrebbero applicare, altresì, **l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa**.

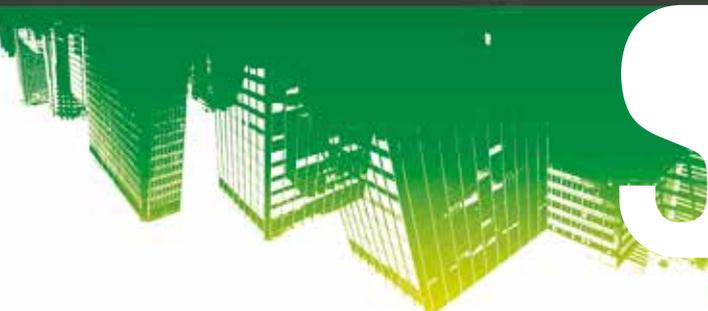
**In conclusione**, per tali tipologie di interventi nelle aree individuate dai Comuni, **dovrebbe essere introdotta una sorta di zona franca che escluda temporaneamente i prelievi fiscali, sia nazionali che locali**, agendo così da

catalizzatore al processo di rigenerazione urbana. **Ulteriori misure agevolative** potrebbero, poi, essere introdotte al fine di **favorire la cessione e la valorizzazione anche degli immobili pubblici, incentivando le permutate e i trasferimenti tra privati e Pubbliche Amministrazioni** (Stato, Enti territoriali e previdenziali sia pubblici che privati), **prevedendo, anche per queste, l'applicazione della misura fissa dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale**.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi di adeguamento alla **normativa sismica**, anche ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità, si dovrebbe **intervenire anche sotto il profilo dell'imposizione indiretta**.

Va, infatti, considerata urgente la revisione delle aliquote IVA, che la stessa Comunità europea ha recentemente posto al centro dei suoi lavori con la proposta di modifica della direttiva Iva COM 20/2018.

**In tal ambito, occorrerebbe stabilire, in coerenza con la disciplina comunitaria, l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 5% per gli interventi di adeguamento antisismico e di rimozione dell'amianto realizzati su fabbricati abitativi.**



# SS

## Secondo ambito di intervento:

Gli effetti positivi sull'economia dei vari bonus fiscali (ristrutturazioni edilizie, eco-bonus, sisma-bonus, ecc.), via via introdotti nel tempo, sono concreti ed evidenti, sia in termini di volume d'affari che di occupazione.

Tuttavia va preso atto che tali misure non possono essere qualificate né come selettive, né come strutturali, stante la varietà delle tipologie d'intervento, dei soggetti beneficiari, degli ambiti d'intervento e delle modalità operative, nonché alla luce del ricorso a continue proroghe temporali.

Queste ultime, in particolare, se da una parte sono un importante fattore di crescita del mercato, dall'altra rischiano di gettare le basi per deprimerlo alla loro scadenza.

**Nati, infatti, per rispondere all'esigenza legata all'emersione dell'economia**

**sommersa, gli incentivi fiscali, oggi, a fronte di un mutato contesto socio economico, diventano funzionali al raggiungimento di obiettivi ulteriori quali la riduzione delle emissioni e dei consumi energetici, la sicurezza degli edifici e la qualità dell'abitare.**

Diventano, cioè, veri e propri strumenti per la realizzazione dell'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente e alla salvaguardia della pubblica incolumità.

Finché, però, si continuerà a quantificare solo il costo finanziario degli incentivi, trascurando i loro positivi effetti addizionali (ovvero senza considerare la loro capacità di innescare la realizzazione di interventi che altrimenti non sarebbero effettuati) e i conseguenti effetti moltiplicativi settoriali, i bonus saranno



La realizzazione dell'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente e della sicurezza deve prevalere sul costo degli incentivi per lo Stato



È necessario stabilizzare gli incentivi fiscali per la casa se si vuole realizzare una politica ambientale di lungo periodo

## gli incentivi fiscali

sempre considerati come una zavorra per i conti dello Stato.

Al contrario, se configurati in modo da massimizzarne la capacità addizionale, possono mostrarsi come investimenti in grado di generare nel breve periodo risorse fiscali aggiuntive, sufficienti a compensarne il costo, unitamente ai benefici anche economici della prevenzione dei danni da sisma e della aderenza alle sfide ambientali su cui il nostro Paese è impegnato, dal contenimento dell'inquinamento atmosferico alla riduzione delle emissioni climalteranti.

In questo senso, è contraddittorio introdurre incentivi di breve periodo, come quelli destinati alle “sistemazioni a verde”, che hanno finalità di emersione fiscale e, nel contempo, mantenere criteri discriminatori (in funzione del tipo di soggetto proprietario

o della destinazione d'uso), che escludono dall'incentivazione intere categorie di immobili che, come gli altri, consumano troppa energia e sono molto inquinanti.

**Dunque, affinché le scelte politiche istituzionali in tema ambientale assumano un ruolo strategico di lungo periodo, affrancandosi dalle contingenze, è necessario che i bonus fiscali per l'efficienza energetica e la messa in sicurezza sismica trovino stabile collocazione nel nostro ordinamento. Inoltre, gli incentivi devono essere rivisti nell'ottica di premiare sempre più gli interventi che consentano il conseguimento della più ampia ed effettiva rigenerazione (sismica, energetica e edilizia), eliminando**

**tutti i limiti soggettivi (solo persone fisiche e non anche esercenti attività commerciale) e oggettivi (solo fabbricati residenziali) oggi previsti per il “bonus ristrutturazioni” ed estendendo a tutti la possibilità di recuperare in maniera più veloce possibile l'importo detraibile, mediante la cessione del credito di imposta.**

**Allo stesso tempo, occorre intervenire sin da subito (sia per gli interventi sui singoli immobili agevolati sino al 2018, sia per quelli che riguardano i condomini, per i quali le agevolazioni scadono nel 2021) sui meccanismi premiali dei bonus, introducendo criteri di modulazione che consentano di finalizzare gli incentivi agli interventi in grado di dimostrare una elevata prestazione energetica.**

L'intensità della detrazione fiscale deve essere, infatti, commisurata a parametri di efficienza e di efficacia del beneficio economico in rapporto al perseguimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni, tenuto conto anche delle risultanze dei periodici rapporti sull'efficienza energetica a cura di ENEA.

In tale ottica, deve essere considerato il sistema edificio-impianti per il quale, ad esempio, la semplice sostituzione di una caldaia con un modello più recente non può avere lo stesso livello di detrazione di un intervento sugli impianti realizzato nell'ambito di un progetto di innovazione profonda, che preveda preventivamente la riduzione delle dispersioni e quindi un diverso e appropriato dimensionamento dell'impianto termico, unitamente ad una integrazione con fonti rinnovabili.

Inoltre, una seria politica ambientale, finalizzata all'efficientamento energetico e strutturale del patrimonio edilizio, oltre a premiare gli interventi e le attività in linea con tali obiettivi, dovrebbe penalizzare i comportamenti "inquinanti" anche nel comparto immobiliare.

In quest'ottica, va ribadita **l'importanza di controlli efficaci sulle certificazioni**

**energetiche, per evitare una concorrenza sleale dovuta al fatto che, in larga parte del Paese, non è in vigore un sistema che verifica la corrispondenza tra gli attestati di prestazione energetica e la reale situazione.**

Inoltre, un piano ambizioso di riqualificazione del patrimonio immobiliare dovrebbe essere basato sulla massima efficacia degli strumenti di stimolo. I meccanismi di incentivazione dovrebbero essere orientati alla più ampia diffusione degli interventi.

In primo luogo, i requisiti minimi obbligatori dovrebbero essere rapidamente revisionati, ricalibrando alcuni parametri che, alla luce dell'esperienza dei primi anni di applicazione, hanno mostrato la propria tendenza a ostacolare l'individuazione di interventi efficaci sotto il profilo dei costi.

**Un esempio in tal senso potrebbe essere rappresentato dalla rimodulazione dei benefici fiscali "ecobonus" e "sismabonus" in funzione della destinazione d'uso dell'immobile su cui s'interviene.**

Infatti, anche se entrambi i bonus rappresentano il miglior strumento di incentivazione per l'avvio di interventi complessi, **ambidue necessiterebbero**

**di un'attenta rimodulazione** non solo, come avviene attualmente, in relazione al risultato raggiunto (a cui già corrispondono percentuali differenziate), ma anche **in funzione dell'immobile su cui s'interviene, avendo particolare cura per gli interventi di "riqualificazione energetica" e "prevenzione del rischio sismico" che riguardano l'intero edificio, soprattutto se trattasi di opifici o altri immobili strumentali caratterizzati da un accatastamento unico e da una struttura ed una superficie piuttosto elevata.**

**Per questi, infatti, gli attuali massimali degli incentivi (ammontare di detrazione massima per l'Ecobonus e 96.000 euro di spese per il Sismabonus), essendo riferiti al singolo immobile nella sua interezza, risultano spesso irrisori ed insufficienti. Tale obiettivo potrebbe essere raggiunto, commisurando le premialità, se trattasi di opificio o altro immobile strumentale, non più al singolo immobile come "unitariamente accatastato" ma ad una predeterminata superficie.**

In secondo luogo, occorrerebbe aumentare il grado di efficienza di tutti gli incentivi fiscali, la cui appetibilità per il contribuente



Per essere pienamente efficaci Ecobonus e Sismabonus devono essere rimodulati in funzione della destinazione d'uso dell'immobile su cui si interviene

risulta indubbiamente attutita dalla necessità di ripartire in più anni il beneficio fiscale corrispondente alla detrazione spettante.

Tali inconvenienti hanno trovato una soluzione – limitatamente peraltro ai soli Ecobonus e Sismabonus – prevedendo la **cedibilità a terzi del credito corrispondente alla detrazione spettante, in modo da poterlo monetizzare anticipatamente secondo i meccanismi tipici dello sconto.**

Questa possibilità, tuttavia, ha subito alcune restrizioni per effetto di quanto espresso dall’Agenzia delle Entrate (e dalla Ragioneria Generale dello Stato) nella recente CM 11/E/2018, nella quale è stato precisato che la cessione dei bonus, oltre che all’impresa che esegue gli interventi agevolati, può effettuarsi solo nei confronti di “altri soggetti privati” che siano collegati con il rapporto da cui è sorta la detrazione e che, in ogni caso, è ammessa una sola cessione successiva a quella originaria. Si tratta di un’interpretazione che limita l’impatto positivo che un’ampia e libera cessione del credito d’imposta avrebbe comportato in termini di avvio di un vero e proprio programma di riqualificazione energetica, esteso ad interi edifici e complessi condominiali.

La cessione dei bonus **dovrebbe, invece, essere generalizzata e interessare la totalità degli incentivi fiscali per il settore edilizio**, in modo da potenziare maggiormente l’efficacia delle detrazioni, a vantaggio sia dei contribuenti, sia dell’economia reale nel suo complesso, che beneficerebbe di una forte iniezione di liquidità anche per nuovi investimenti immobiliari e, dunque, per la rigenerazione urbana nel suo complesso.

Va, quindi, agevolata la **finanziabilità degli interventi attraverso la libera cessione degli incentivi fiscali.**

In quest’ottica, si potrebbe valutare anche la possibilità di introdurre premialità fiscali a favore dei soggetti che investono in società, o enti, che acquistano i crediti d’imposta da riqualificazione, analogamente, ad esempio, a quanto previsto per i PIR (Piani Individuali di Risparmio, che, a determinate condizioni, garantiscono agli investitori l’esenzione, tra le altre, dalle imposte sulle rendite finanziarie), o per le “Start Up innovative” (ai soci delle quali viene riconosciuta un’agevolazione, consistente in un credito d’imposta o in una deduzione, a seconda se siano rispettivamente soggetti Irpef o Ires, pari al 30% della somma investita nel capitale sociale).

In termini di finanziabilità degli interventi, inoltre, **un ruolo importante dovrebbe rivestire la Cassa Depositi e Prestiti che, essendo deputata per legge (art.5, co. 7, lett. a e co. 11, lett.e, D.L. 269/2003) anche a finanziare soggetti privati per la realizzazione di operazioni nei settori di interesse generale**, individuati con appositi decreti del Ministro dell’Economia, **potrebbe attivare linee di finanziamento utili alla realizzazione di obiettivi di rigenerazione urbana** (riqualificazione energetica e adeguamento sismico) **su vasta scala.**

Vanno anche ricercate, agevolate e portate a sistema le interlocuzioni con il sistema bancario (ad esempio, attraverso la stipula di apposite convenzioni nazionali), con i Fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione (per il sostegno a progetti cooperativi speciali/innovativi) e con i Fondi pensioni (che hanno a disposizione consistenti disponibilità finanziarie da indirizzare verso idonee forme di impiego).

Le soluzioni possibili sono molte, gli incentivi fiscali per l’efficientamento energetico degli immobili sono una realtà piuttosto diffusa nel contesto internazionale.



**Bisogna favorire il finanziamento delle spese con un più facile uso della cessione del credito d'imposta**



## Terzo ambito di intervento: il riordino del catasto

Anche il Catasto va adeguato alle mutate esigenze ambientali – efficienza energetica e sismica – per premiare gli immobili in linea con gli standard energetici e sismici previsti dalla legge.

È quindi necessario intervenire per compensare le c.d. “esternalità negative”, prodotte dai fabbricati a rischio sismico e ad alto impatto energetico, che l’attuale sistema, paradossalmente, finisce per premiare.

È evidente, infatti, che tanto più un immobile è ad alta efficienza energetica, quanto più elevato sarà il suo saggio di redditività e, quindi, il suo valore di mercato, dovendosi capitalizzare anche il risparmio che, prospetticamente, ne

ritrae il proprietario; con la conseguenza (per l’appunto paradossale) che, in assenza di adeguati controbilanciamenti, si finisce per favorire l’effetto diametralmente opposto rispetto a quello prefissato, e cioè una tassazione inferiore per gli edifici energivori e non adeguati sismicamente. Occorre, quindi, una riforma del catasto che tenga conto degli standard richiesti per legge e dall’Europa, sotto il profilo energetico e sismico per le nuove costruzioni e per gli edifici integralmente ristrutturati, ai quali va riconosciuto un trattamento fiscale di favore, e non una penalizzazione in termini di prelievo (case che oltre a costare di più sono colpite anche da un prelievo più alto).



Bisogna agire con politiche premiali per l’acquisto di immobili ad alta efficienza energetica anche attraverso una riforma del catasto

È quindi necessario agire con politiche premiali che incentivino la produzione, l'acquisto o il possesso di immobili ad alta efficienza energetica.

Bisogna domandarsi, in particolare, quali possano essere le politiche concretamente attuabili per compensare le suddette "esternalità negative" che si producono sotto il profilo delle rendite catastali, per i fabbricati ad alto impatto energetico, e quali possano essere le politiche incentivanti la produzione e l'acquisto di tali immobili.

Le strade percorribili sono due: per un verso, è possibile agire disincentivando la produzione, l'acquisto o il possesso di immobili a bassa efficienza energetica mediante un attento uso della leva fiscale; per altro verso, è possibile agire con politiche premiali che incentivino la produzione, l'acquisto o il possesso di immobili ad alta efficienza energetica.

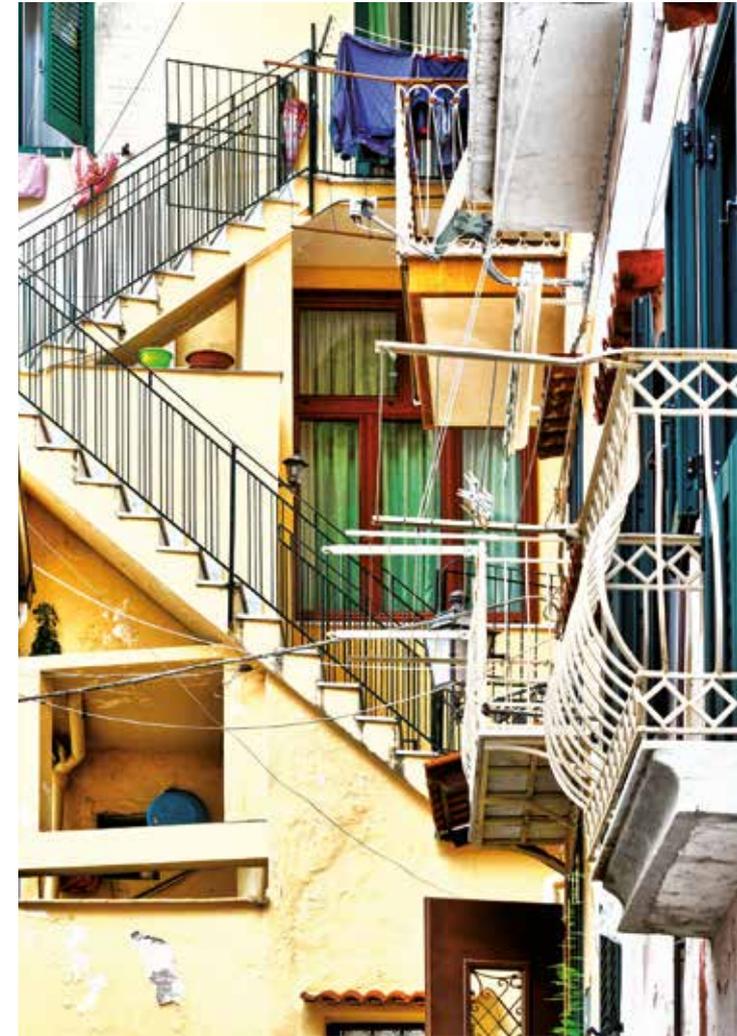
La politica incentivante è attuabile in due modi: "a monte", agendo direttamente sulla determinazione della rendita catastale (ovvero sugli elementi che influenzano quest'ultima), "a valle", mediante il riconoscimento di particolari esenzioni e/o agevolazioni.

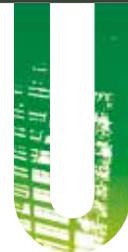
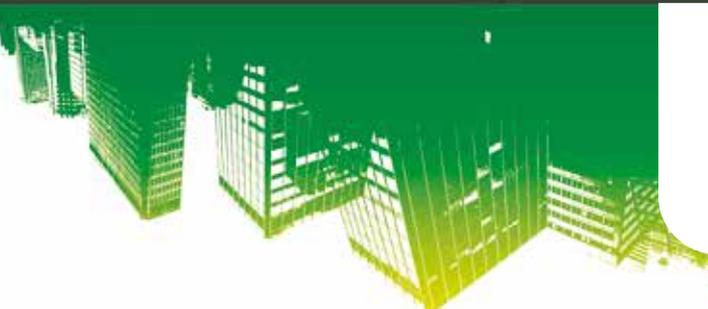
La seconda via è quella seguita sino ad oggi, la

prima comporta un'azione sul versante catastale. In un contesto di politiche premiali che operino "a monte", gli elementi su cui incidere potrebbero essere due: la determinazione della classe o, in alternativa, **l'introduzione di un coefficiente che, tenendo conto della prestazione energetica dell'immobile, agisca in senso inversamente proporzionale sulla rendita e sul valore catastale imponibile, proprio alla luce del minor impatto ambientale (e sociale) del fabbricato.**

Tale meccanismo dovrebbe essere esclusivamente di natura premiale, stante il fatto che, per gli immobili inefficienti, il disincentivo è connaturato ai maggiori costi che la gestione dell'immobile comporta per il proprietario/conduttore.

In quest'ultima ipotesi, deve essere comunque consentito un adeguamento graduale ai nuovi standard energetici e strutturali degli immobili, soprattutto per tener conto delle fasce sociali più deboli, che non hanno la possibilità di scegliere di vivere in abitazioni più innovative, sicure e confortevoli. Da qui, il ruolo fondamentale che, ancora una volta, deve essere attribuito agli incentivi fiscali, che dovrebbero accompagnare il processo di graduale efficientamento di tutto il patrimonio edilizio più obsoleto.





# na politica fiscale al passo

Una politica industriale di lungo periodo, che voglia trainare il Paese fuori dalla crisi economica, non può non tener conto dei mutamenti che investono la struttura sociale ed economica cui quella politica è rivolta.

Il modo di vivere la città e gli spazi urbani si evolve con l'evolversi del contesto sociale, delle esigenze lavorative e familiari, con lo sviluppo della mobilità e il progresso tecnologico.

Un settore che sia trainante per l'economia del Paese non può non prendere atto di tali cambiamenti.

Il mercato oggi è, invece, polverizzato e ben lontano dal soddisfare l'esigenza di una "locazione di qualità", che abbia ad oggetto un patrimonio abitativo moderno, efficiente e non energivoro.

E la causa va ricercata anche nel nostro sistema fiscale, obsoleto ed espropriativo, che drena dagli immobili circa 40 miliardi di euro all'anno e che ha provocato un cambio di costume nelle giovani generazioni che considerano le eredità immobiliari non più come opportunità di investimento, ma solo come fonte di costi fiscali e di oneri burocratici.

Ma il Fisco arriva ad essere ancora più miope laddove penalizza gli operatori economici, ossia gli unici soggetti potenzialmente in grado di superare la frammentazione dell'offerta e di indirizzare il mercato verso abitazioni qualitativamente rispondenti ai più moderni standard energetici e strutturali.

Il sistema fiscale vigente, infatti, crea disparità



**Il prelievo fiscale immobiliare penalizza le giovani generazioni che considerano le eredità immobiliari solo come fonte di costi fiscali e oneri burocratici**



Occorre colmare lo squilibrio fiscale tra le locazioni da imprese e quelle da privati a cominciare dagli affitti a canone concordato

## con il mutare delle esigenze abitative

di trattamento tra le operazioni effettuate dalle imprese e dalle cooperative e quelle effettuate dai privati, introducendo elementi di forte distorsione del mercato immobiliare a discapito delle operazioni promosse dalle imprese, cui necessariamente fanno capo i progetti di sviluppo immobiliare, destinati non solo alla vendita, ma anche alla locazione.

Tale “squilibrio fiscale” è andato ad aumentare nel corso degli anni anche a seguito dell’introduzione della cosiddetta “cedolare secca”, riservata ai soli privati persone fisiche, ai quali viene comunque garantita, in aggiunta, la possibilità recuperare fiscalmente le spese di riqualificazione delle abitazioni offerte in locazione (“detrazione IRPEF del 36%” prevista

a regime dall’art.16-bis del TUIR – DPR 917/1986 e fruibile nella misura potenziata al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2018). Di contro, per effetto di un retaggio storico oramai ingiustificato, il sistema di tassazione del reddito d’impresa divide gli immobili delle società in due distinte categorie: gli immobili strumentali (uffici, capannoni, etc) per i quali, attraverso il processo di ammortamento, è sempre ammessa la deducibilità di tutti i costi (acquisto/costruzione/recupero), anche se locati a terzi, e i fabbricati abitativi che, invece, non vengono considerati “beni d’impresa” ma “beni speculativi” e, come tali, tassati pienamente senza possibilità di abbattimento di alcun costo, neanche se relativo alle spese di recupero.

In più, sui canoni di locazione praticati dalle società grava l’IVA con aliquota del 10%, mentre tra i privati vige la tassa di registro al 2%, peraltro non dovuta in caso di adesione del privato stesso al regime della “cedolare secca”. **È, quindi, necessario che si proceda alla revisione del regime fiscale delle locazioni promosse dalle imprese e dalle cooperative, al fine di avvicinarlo a quello degli affitti effettuati dai privati, così da poter rispondere all’incremento della domanda di locazione.**

**E ciò a cominciare dalle locazioni a canone concordato o moderato**, specie nell’ipotesi in cui gli edifici siano stati preventivamente messi in sicurezza sotto il profilo sismico ed adeguati

ai più moderni standard energetici.

In questo modo si raggiungerebbero due obiettivi fondamentali: soddisfare la domanda di locazione da parte delle fasce più deboli, con effetti sociali, e garantire la qualità dell'abitare.

**È, quindi, evidente la necessità di incidere innanzitutto sulla tassazione diretta (IRES/IRPEF) del reddito da locazione, attraverso due meccanismi, entrambi finalizzati ad un'attenuazione del prelievo:**

- **l'estensione della cedolare secca agli immobili locati a canone concordato da imprese, da cooperative e società;**
- **il riconoscimento della piena deducibilità delle spese di manutenzione degli immobili abitativi posseduti da imprese, da cooperative e da società. In alternativa, si potrebbe consentire il processo di ammortamento anche per i fabbricati abitativi delle imprese e delle cooperative, fissando però un coefficiente d'ammortamento pari ad**

**esempio al 10%-12% (ossia maggiore rispetto a quello del 3% vigente per i fabbricati strumentali, che risulta del tutto inidoneo ad esprimere il "ciclo di vita" di un fabbricato). Contestualmente deve essere ammessa la capitalizzazione, nel costo di acquisto o di costruzione, delle spese sostenute per gli interventi di recupero degli stessi, così da consentirne la deduzione attraverso il processo d'ammortamento.**

Ulteriore criticità, legata sempre alla tassazione degli immobili abitativi, acquistati o costruiti dalle imprese e dalle cooperative per essere destinati alla locazione, riguarda l'indeducibilità degli interessi passivi connessi a finanziamenti contratti per la loro acquisizione.

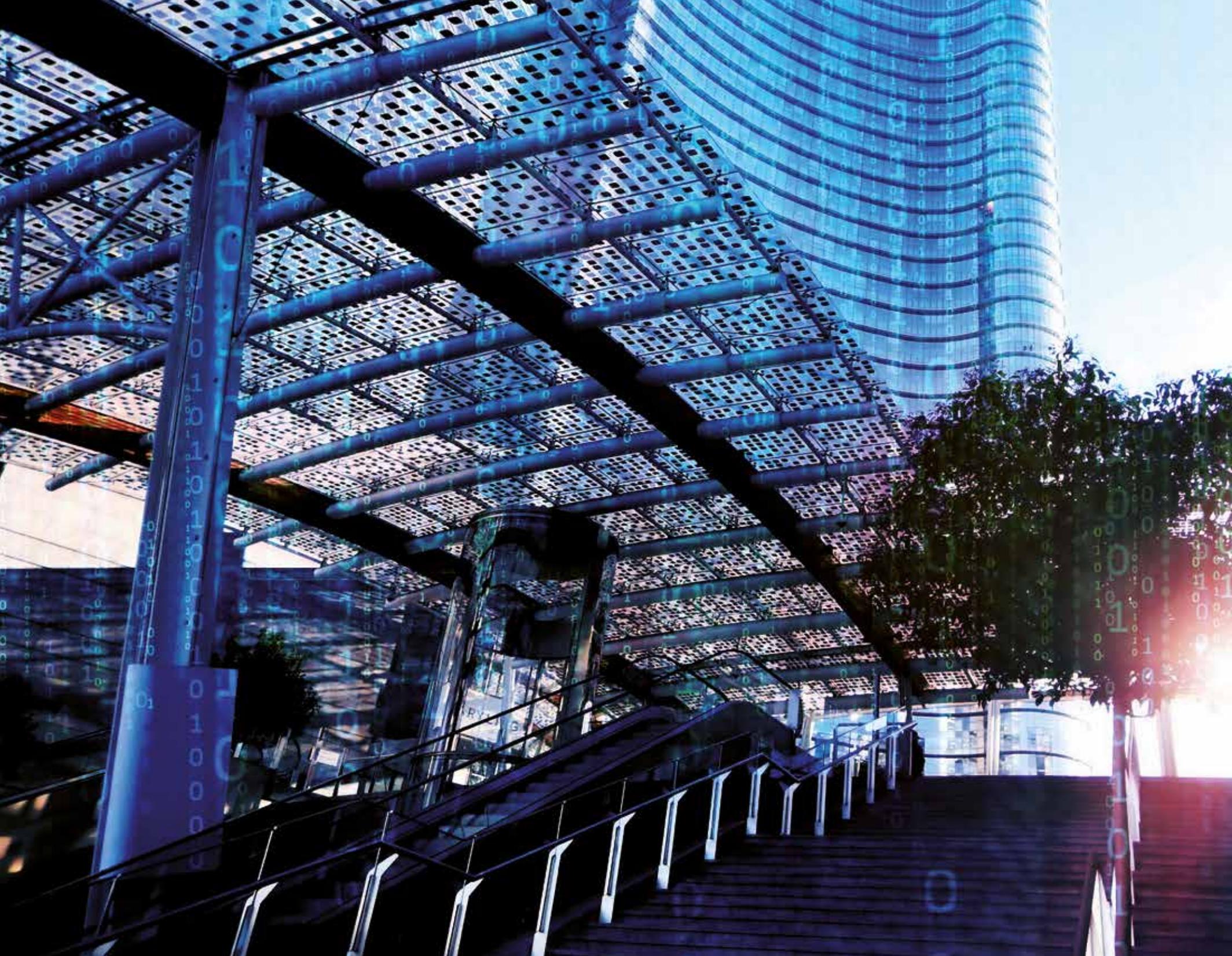
Parallelamente, occorre intervenire per eliminare le diseconomie fiscali oggi rilevabili nell'ambito dell'imposizione indiretta e, in particolare, per quel che riguarda l'IVA. Nello specifico, sarebbe necessario estendere a tutte le imprese che concedono abitazioni in locazione la possibilità di optare per l'imponibilità ad IVA (oggi riservata alle sole

imprese che hanno costruito, o ristrutturato, le abitazioni medesime).

Sempre in questo ambito, inoltre, va attenuato anche lo "squilibrio fiscale" tra locazioni effettuate da privati e quelle effettuate da imprese, da cooperative e da società, riducendo dal 10% al 5% l'aliquota IVA applicabile alle locazioni di fabbricati residenziali adibiti ad abitazione principale, concluse "a canoni concordati" o che hanno ad oggetto "alloggi sociali".

Inoltre, al fine di fornire un sostegno e attenuare il disagio abitativo delle tante famiglie in affitto, duramente colpite dalla crisi, sarebbe fondamentale, per le locazioni di alloggi sociali adibiti ad abitazione principale, procedere ad una riapertura dei termini, almeno per il triennio 2018-2020, delle detrazioni IRPEF stabilite a favore dei conduttori dall'art. 7 del D.L. 47/2014.

Evidentemente, la norma suddetta va applicata a tutti i soggetti che hanno i requisiti e, quindi, estesa anche ai soci di cooperative edilizie di abitazione assegnatari in godimento di alloggi sociali adibiti a propria abitazione principale.





**D**

**er una politica fiscale  
di nuova generazione**

- orientata alla tutela dell'ambiente ad alla qualità dell'abitare
- funzionale alla realizzazione dell'interesse pubblico legato ai temi della sostituzione edilizia, rigenerazione urbana, efficienza energetica e messa in sicurezza sismica del patrimonio edilizio
- in grado di rispondere alle mutate necessità abitative derivanti dall'evolversi della struttura socio-economica



# RICONVERSIONE URBANA

- Reintroduzione almeno fino al 2020 della detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA pagata sull'acquisto di abitazioni in classe energetica elevata (non inferiore alla A/1)
- Applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna) sull'acquisto di immobili da parte di imprese e cooperative che, entro i 5 anni successivi, si impegnino alla ricostruzione degli stessi, o alla loro integrale ristrutturazione, in classe non inferiore alla A/1 sotto il profilo energetico e nel rispetto delle regole di sicurezza che vigono per i nuovi edifici (DM 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni")
- Estensione alle zone a rischio sismico 2 e 3 della detrazione Irpef 75%/85% del prezzo di vendita (fino ad un massimo di 96.000 euro) per l'acquisto di case antisismiche (attualmente limitata alle sole case site in zona 1), cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, o assegnate da cooperative e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica
- Estensione della detrazione fiscale genericamente prevista per le ristrutturazioni (articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986), all'acquisto di alloggi in classe energetica non inferiore alla A/1, realizzati nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, anche con variazione volumetrica (attualmente esclusa)
- Assoggettamento all'aliquota IVA ridotta al 5%, in coerenza con la disciplina comunitaria in materia di IVA, per gli interventi di adeguamento antisismico e di rimozione dell'amianto realizzati su fabbricati abitativi
- Messa a regime della detrazione Irpef per il recupero edilizio, nelle formulazioni potenziate ed in vigore fino al 31 dicembre 2018, e della detrazione per interventi di riqualificazione energetica eseguiti su singole unità immobiliari, sempre nella formula maggiorata
- Rimodulazione dei benefici fiscali "ecobonus" e "sismabonus" in funzione dell'immobile su cui s'interviene, commisurando le premialità, se trattasi di opificio o altro

MISURE E OBIETTIVI FONDAMENTALI  
SINTESI DELLE PRINCIPALI PROPOSTE

immobile strumentale, non più al singolo immobile come “unitariamente accatastato” ma ad una predeterminata superficie

- Estensione della possibilità di cessione del credito di imposta per tutti gli incentivi (compreso il Bonus Edilizia) ed ampliamento della platea dei soggetti cedenti e cessionari. Allo stesso modo, occorre prevedere meccanismi di cessione snelli che garantiscano la certezza del credito d'imposta (nell'an e nel quantum) in capo al cessionario
- Introduzione di premialità fiscali a favore dei soggetti che investono in società, o enti, che acquistano i crediti d'imposta, per garantire la finanziabilità degli interventi
- Individuazione, da parte dei Comuni, di specifici ambiti di rigenerazione urbana, all'interno dei quali attivare procedure semplificate di intervento e di cessione del credito per interventi di ristrutturazioni degli edifici, nonché ulteriori agevolazioni fiscali (aliquote ridotte IMU e TASI e trasferimenti immobiliari con registro ed ipo-catastali fisse)
- Applicazione della misura fissa dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale alle permutate ed ai trasferimenti tra privati e Pubbliche Amministrazioni
- Riordino del catasto, mediante l'introduzione di un coefficiente che tenga conto della classe di efficienza energetica posseduta dall'immobile, agendo in senso inversamente proporzionale sulla rendita e sul valore catastale imponibile, proprio alla luce del minor impatto ambientale (e sociale) del fabbricato

## NUOVE ESIGENZE ABITATIVE

- Estensione della “cedolare secca” agli immobili abitativi locati a canone concordato da imprese, da cooperative e da società
- Riconoscimento della piena deducibilità delle spese di manutenzione degli immobili abitativi posseduti da imprese, cooperative e società
- Ammissione del processo di ammortamento anche per i fabbricati abitativi delle imprese e delle cooperative con un coefficiente pari ad esempio al 10%-12% con contestuale possibilità di capitalizzare, nel costo di acquisto o di costruzione, le spese sostenute per gli interventi di recupero degli stessi, così da consentirne la deduzione attraverso il processo d'ammortamento
- Estensione a tutte le imprese che concedono abitazioni in locazione della possibilità di optare per l'applicazione dell'IVA
- Applicazione di un'aliquota IVA ridotta al 5% per locazioni di immobili residenziali “a canone concordato”, nonché di “alloggi sociali”
- Riapertura dei termini, almeno per il triennio 2018-2020, delle detrazioni fiscali ai fini Irpef stabilite a favore dei conduttori e assegnatari in godimento di “alloggi sociali” dall'art. 7 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80

