

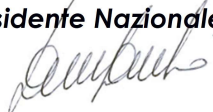
## Commissioni riunite V (Bilancio) e XIV (Politiche dell'Unione Europea)

### Senato della Repubblica

**Proposta di Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza**  
**Next Generation Italia**

Roma, 29 marzo 2021


**Santino Taverna**  
Presidente Nazionale Fimaa



**Gian Battista Baccharini**  
Presidente Nazionale Fiaip



**Renato Maffey**  
Presidente Nazionale Anama



## 1. Premessa

Il **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza** rappresenta una straordinaria e storica opportunità, per l'Italia, di attuare quelle riforme necessarie per rilanciare efficacemente il sistema Paese attraverso l'utilizzo delle ingenti risorse del Recovery Plan.

Un Piano Nazionale che, si ritiene, debba essere necessariamente Organico e di tipo Strategico con una visione di almeno 5 anni, con cui tracciare, attraverso scelte coraggiose, una rotta chiara per il rilancio complessivo dell'economia del nostro Paese: rilancio che non può prescindere il **settore immobiliare e turistico** che, insieme, rappresentano oltre un terzo del prodotto interno lordo nazionale.

In particolare il **settore IMMOBILIARE** risulta tra i settori economico-produttivi ancora alle prese con una situazione di grande difficoltà, iniziata con la grave crisi del 2007-2008 ed ora ulteriormente acuita con l'avvento della pandemia.

Sono oramai **12 anni che i prezzi degli immobili continuano a diminuire nel nostro Paese**, unico caso in Europa, determinando non solo un impoverimento del risparmio delle famiglie italiane, canalizzato per oltre il 60% in immobili di proprietà, ma anche un preoccupante indebolimento della più importante garanzia del debito pubblico italiano che è dato proprio dal valore complessivo, tra privato e pubblico, del patrimonio immobiliare nazionale.

Dal 2014 il numero delle compravendite si stava lentamente riprendendo (mentre i valori di mercato continuavano nella loro discesa, partita nel 2009), ma l'avvento della pandemia ha determinato un ulteriore calo, nel 2020, con **una perdita d'indotto per l'intero settore stimata tra i 9 e i 22 miliardi di euro rispetto al 2019**.

Un settore, quello immobiliare, dunque, strategico per il nostro Paese non solo per **l'importanza economica**, in quanto rappresenta il 22% del PIL, coinvolge oltre un milione di addetti e da sempre ha il più elevato coefficiente di attivazione delle vita economica del Paese, ma anche e soprattutto per **l'importanza sociale** che riveste, considerando che l'80% degli italiani sono proprietari dell'abitazione in cui vivono e che, da sempre, in Italia, il settore casa, stimola scelte virtuose, promuovendo l'importanza della stabilità per una serena programmazione del futuro soprattutto per le nuove generazioni, dimostrando un radicamento della "Cultura della casa", nel nostro Paese, unico al mondo.

Per queste ragioni si ritiene che il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza non possa non contenere, nell'interesse generale, le necessarie misure atte a sostenere questo strategico settore vitale per

l'economia nazionale nel rispetto dei principi chiave che la Commissione Europea ha indicato, ovvero la transizione verde, la transizione digitale, l'equità e la stabilità macroeconomica.

## 2. Proposte

Nell'occasione offerta da codesta Commissione in merito al confronto sul Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, la Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione Immobiliare Fimaa-Fiaip-Anama propone, quali misure finalizzate a contribuire a contrastare i drammatici effetti economici della pandemia e soprattutto dare effettivo impulso ad un settore strategico per la crescita economica e il rilancio produttivo nazionale, uno schematico pacchetto di misure negli ambiti della:

- **Fiscalità immobiliare**
- **Transizione verde**
- **Transizione digitale e sostegno al turismo**

### 2.1. Proposte in materia di fiscalità immobiliare

Secondo lo studio dell'«International tax competitiveness index 2020» (l'indice internazionale di competitività fiscale per il 2020) redatto dalla Tax Foundation (organizzazione indipendente che si occupa di politica fiscale dal 1937), **l'Italia ha il sistema fiscale meno competitivo tra i Paesi dell'Ocse.**

A ciò si aggiunga che il report fiscale elaborato dal Centro studi Epicenter ha evidenziato come **l'Italia abbia il livello di imposizione fiscale sui redditi d'impresa più alta tra i Paesi europei**, dovuta essenzialmente al pesante carico amministrativo, ed abbia il livello più alto del sistema impositivo sulle persone fisiche; in particolare, è stato stimato, sono necessarie circa 169 ore per adempiere a tutti gli obblighi fiscali ed è emerso come l'imposta sui consumi copra meno del 40 per cento dei consumi finali, con lacune, quindi, nel nostro sistema, sia nelle politiche fiscali che nella loro applicazione.

Ad aggravare la situazione del mercato immobiliare è la **coesistenza nel sistema fiscale italiano dell'imposta di registro, dell'imposta sul patrimonio immobiliare, dell'imposta sulla successione**, di una imposizione fiscale sulle persone fisiche, di plusvalenze come conseguenza della cessione di immobili o strumenti finanziari di investimento immobiliare che, anche nella ipotesi di una tassazione separata, manifestano un carico fiscale elevato, a cui si aggiunge un elevato indice di pressione fiscale individuale.

Le inefficienze e l'elevato peso impositivo rappresentano oramai un freno, drenando risorse che potrebbero essere reinvestite o che potrebbero aumentare i consumi.

In particolare il **carico fiscale sul comparto immobiliare in Italia** è complessivamente (tra tasse, tributi locali e imposte dirette e indirette) **il più elevato d'Europa pesando per oltre 50 miliardi annui** di cui oltre 30 di natura patrimoniale (22 miliardi di IMU e 10 di Tari) determinando un forte disincentivo per l'investitore unitamente alla **presenza di numerose imposte, tasse e tributi** di varia natura (oltre all'Imu e alla Tari, si annoverano il tributo provinciale per l'ambiente, le addizionali comunali e regionali Irpef, il consorzio di bonifica, la tassa sul passo carraio, le eventuali imposte di scopo, ecc...) che alimentano confusione e incertezza, minando gravemente l'attrattività del mercato immobiliare italiano con inevitabili ripercussioni negative per tutta l'economia nazionale.

Ciò premesso si ritiene opportuno e necessario attuare un **Piano di riordino e riduzione del carico fiscale in ambito immobiliare**; a tale scopo, riportiamo, di seguito, alcune proposte che non possiamo definire esaustive, ma che riteniamo debbano essere alla base di un proficuo ed improrogabile confronto:

#### **SETTORE RESIDENZIALE**

- a) si propone di introdurre la **deducibilità ai fini IRPEF dell'IMU per le persone fisiche e per gli immobili ad uso residenziale posseduti dalle aziende (deducibilità attualmente prevista al 60% per le persone giuridiche sugli immobili strumentali ad uso diverso dall'abitativo, che verrà elevata poi al 100% dal 2022)**.
- b) Si propone l'introduzione di **una Imposta Unica sulla Casa, accorpando i molteplici tributi esistenti (ferma restando l'esenzione dell'IMU sulla prima casa)** affinché il cittadino possa provvedere, in maniera semplice e chiara, all'adempimento del pagamento all'Erario, il quale provvederà a trasferire una parte di tali risorse agli enti territoriali preposti, contribuendo al necessario processo virtuoso di semplificazione fiscale quale fattore determinante per l'attrattività del mercato.
- c) si propone di **sopprimere la norma sulla proroga del blocco degli sfratti**, con le conseguenze fiscali indirette che essa comporta, mantenendo eventualmente valida la proroga solo per gli sfratti per morosità contestati a partire da marzo 2020 e, previa valutazione dei motivi della morosità, ossia se realmente determinati dagli effetti economici della pandemia.  
La tutela garantita per il conduttore moroso stabilisce una sottile linea di confine tra la pur lecita protezione sociale ed il diritto di proprietà che di fatto viene mortificato e talvolta financo calpestato; ancor prima del blocco degli sfratti (e della relativa proroga) si sono di frequente registrate posizioni indulgenti e non risolte da parte delle Autorità nel far rispettare un principio cardine del codice civile, cioè la tutela della proprietà privata.
- d) **Permuta Immobili abitativi**: l'art. 7 DL 34/2019, convertito con Legge 58/2019, ha disposto che per gli atti registrati fino al 31 dicembre 2021, le imposte di registro e ipotecarie-catastali siano

applicate in misura fissa (Euro 200 ciascuna) per i **trasferimenti di interi fabbricati a imprese di costruzione**, purché queste ultime entro i successivi 10 anni demoliscano e ricostruiscano gli stessi (anche con variazioni volumetriche) conformemente alle classi energetiche A o B e ai criteri antisismici e cedano almeno il 75% del volume costruito (**la norma estende tali previsioni anche alle ristrutturazioni**).

Quello che si propone è che, nel caso di permuta tra privato ed impresa di costruzione di abitazioni senza i requisiti "prima casa", **alla cessione da parte dell'impresa di costruzione dell'immobile ristrutturato o di nuova costruzione:**

- qualora avvenga in regime di esenzione IVA si applichi un'imposta di registro con aliquota del 2% e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 50 Euro ciascuna;
- qualora avvenga in regime di imponibilità IVA si applichi l'IVA con aliquota ridotta al 4% e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 50 Euro ciascuna;

## **SETTORE NON RESIDENZIALE**

- a) si propone di **introdurre in maniera permanente la cedolare secca<sup>1</sup>, con aliquota al 21%, per i redditi derivanti da contratti di locazione di tutti gli immobili ad uso diverso dall'abitativo** (negozi, uffici, laboratori artigianali, capannoni ecc...) con specifici benefici per entrambe le parti senza, quindi, le limitazioni previste dall'art.1, comma 59 L. 30/12/2018, n. 145.
- b) si propone di **introdurre in maniera strutturale almeno sino al 2023 il credito d'imposta, a favore del locatario, del 60% del canone di locazione cedibile al locatore** previo suo consenso, consentendo l'eventuale sconto diretto dal pagamento del canone.  
Si ritiene opportuno che tale beneficio debba avere carattere generale ovvero riguardare tutte le attività commerciali e professionali, pur mantenendo fermo un rigido criterio selettivo in relazione alla perdita di fatturato su base annuale e non mensile.
- c) si propone che quanto previsto dall'art. 26 DPR 917/86 con riferimento alla **non imponibilità dei canoni di locazione non percepiti dal momento in cui è stata formalizzata l'intimazione di sfratto o l'ingiunzione di pagamento** per immobili di tipo abitativo, **venga analogicamente applicato in caso di mancato conseguimento dei canoni per le locazioni di immobili strumentali condotti in regime di impresa.**

---

<sup>1</sup> Dal "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla **Nota di aggiornamento del Def 2019**, emerge come, **per effetto dell'introduzione della cedolare secca nel settore residenziale, il tax gap del comparto – vale a dire il divario fra il gettito teorico e gettito effettivo – sia diminuito, dal 2012 al 2017, del 50,45%**. Ciò testimonia il successo della cedolare secca per le locazioni abitative, che ha portato ad una considerevole emersione di gettito e che potrebbe essere replicato anche per tutte le locazioni commerciali.

Da anni si assiste, infatti, ad una desertificazione dei nostri centri storici a causa di un continuo aumento di negozi commerciali e botteghe artigianali sfitte.

Questa situazione si è aggravata a seguito della chiusura forzata totale o parziale di molte di attività commerciali e professionali dettata dalla situazione pandemica e dal forte sviluppo del e-commerce. Da ciò ne deriva un maggiore degrado delle città, ma soprattutto una maggiore insicurezza per i cittadini.

Questa situazione, già grave, si è acuita a seguito delle ingenti perdite causate dalla crisi economica generata sia dai provvedimenti restrittivi che dai timori e dalle incertezze dovuti al Covid-19.

Da qui la necessità di misure incentivanti forti tali da sostenere sia il mercato immobiliare sia il commercio.

### **2.1. Proposte in materia di transizione verde**

Efficienza energetica e riqualificazione del patrimonio immobiliare devono essere **promossi ed incentivati come volano per la crescita economica del Paese** al fine di agevolare la transizione verde così come indicato dalla Commissione Europa.

Conseguentemente si propone:

- di **rendere strutturali sino ad almeno il 2025, le agevolazioni fiscali** (Bonus ristrutturazione edilizia, Ecobonus, Sismabonus, Bonus Verde, Bonus Arredi, Bonus Facciate, Bonus Idrico e Bonus colonnine) **per gli interventi su tutti gli immobili, indipendentemente dalla loro tipologia**, ovvero a prescindere dalla loro destinazione d'uso.
- di **estendere sino almeno al 2025** l'attuale disposizione prevista dall'art. 121 del Decreto "Rilancio" che prevede la **possibilità di scegliere**, in luogo alla normale fruizione del credito d'imposta sulle ristrutturazioni, **la cessione del credito o lo sconto in fattura**. La riqualificazione energetica degli edifici, pubblici e privati, può infatti rappresentare la chiave per accelerare gli investimenti e valorizzare il mercato immobiliare nazionale. Il nostro Paese deve, quindi, sensibilizzare istituzioni e collettività sul tema, allo scopo di rendere strutturali gli incentivi fiscali già previsti, ma che, sino ad oggi, sono stati solo oggetto di proroga anno per anno attraverso le leggi di bilancio che si sono susseguite, alimentando, così, quell'incertezza che da sempre scoraggia l'investimento e danneggia il mercato.
- nello specifico, in relazione all'incentivo noto come **"Superbonus 110%"** introdotto con il Decreto "Rilancio", considerata la sua funzione di vera leva strategica per rilanciare il mercato immobiliare, - con particolare riferimento a quello dell'usato che sappiamo racchiudere circa il 75% delle transazioni immobiliari - la nostra proposta è quella di:

- **ESTENDERE** la durata del provvedimento sino ad almeno a tutto il 2025 anche in considerazione della novità e della complessità della sua applicazione, auspicando, nel contempo, che possa essere reso più facilmente fruibile.

In particolare, per gli interventi nei condomini, la durata prevista, nonostante la proroga al 2022 concessa con la manovra di Bilancio 2021, è da ritenersi eccessivamente limitata anche e soprattutto in relazione alle tempistiche legate alle faticose procedure assembleari decisionali.

- **AMPLIARE** il novero degli interventi che possano beneficiare della misura del 110% all'intero patrimonio immobiliare, ossia a tutto il residenziale, senza restrizioni legate alla tipologia dell'immobile, nonché a tutto il comparto non residenziale, ovvero a tutti gli immobili ad uso diverso dall'abitativo (immobili strumentali come negozi, uffici, laboratori artigianali, capannoni ecc...), in considerazione della finalità del provvedimento che è quella di riqualificare ed efficientare a livello energetico l'intero patrimonio immobiliare nazionale.
- **SNELLIRE** le procedure di accesso limitando gli adempimenti e l'eccessiva burocrazia che rendono di fatto inaccessibile e quindi inefficace l'incentivo fiscale, vanificandone le finalità virtuose (ad oggi vi sono 42 step da seguire dall'inizio della pratica alla sua conclusione).

Al riguardo si propone:

- **1.** l'istituzione di un Portale unico per tutte le comunicazioni da trasmettere ai vari Enti ed istituzioni coinvolti (Enea, Ag. Entrate ecc.)
- **2.** l'asseverazione del Tecnico deve consistere esclusivamente nell'indicazione dei riferimenti relativi al permesso di costruire, con l'eliminazione, così, della necessità di produrre e inviare altra documentazione (l'accesso agli atti oggi è molto difficoltoso e lento, in alcuni casi, addirittura necessitano dai 10 ai 12 mesi a causa della mancata digitalizzazione e dello smart/home working della Pubblica Amministrazione, la cui incertezza sulla futura ed eventuale scadenza contribuisce a generare ulteriore indeterminatezza sull'effettività della misura)
- **3.** Uniformità di formulari per i professionisti-tecnici
- **APRIRE** un tavolo di confronto con le Banche con l'obiettivo di rendere, in tempi rapidi, più snelli e semplici (ad oggi si parla di oltre 36 documenti richiesti per l'istruttoria) gli attuali processi finalizzati a rendere agevole la procedura della cessione del credito alla banca.

La Consulta Interassociativa ritiene che, se venissero recepite le proposte sopra riportate, il Superbonus 110% potrebbe **diventare un reale volano per l'economia nazionale** proprio perché

comprende una serie di vantaggi e benefici trasversali in termini di fiscalità di vantaggio, oltre a comportare minori consumi domestici e, pertanto, minori costi per il cittadino.

Con esso vengono, inoltre, chiaramente incentivati la riqualificazione energetica ed il consolidamento sismico del patrimonio immobiliare, con valorizzazione, quindi, del decoro urbano e con una riduzione dell'impatto ambientale, ma, soprattutto, con una decisiva valorizzazione dell'intero patrimonio immobiliare nazionale e conseguente riduzione dei costi che lo Stato inevitabilmente dovrebbe sostenere nel caso di eventi sismici oltre a ridurre la perdita di vite umane.

## 2.2. Proposte in materia di transizione digitale e turismo

Si ritiene necessario attuare una **strategia nazionale con riguardo alle città** che tenga conto delle migliori esperienze europee, dando vita ad un nuovo modello di città sostenibile, innovativa e digitalizzata attraverso una visione integrata delle politiche urbanistiche che contempli non solo il settore "casa" ma anche quello dei trasporti, della tutela dell'ambiente, della sicurezza, della semplificazione e digitalizzazione delle procedure pubbliche, allo scopo di rendere le città maggiormente attrattive e senza contrastare, in quest'ottica, **le locazioni turistiche, ma considerandole, al contrario, una risorsa per l'economia locale e nazionale.**

Auspichiamo, quindi, nell'ambito della riforma della Pubblica Amministrazione, la prosecuzione del **processo di digitalizzazione e innovazione tecnologica** della stessa, al fine di agevolare l'accesso agli atti da remoto, semplificare le procedure degli appalti pubblici, promuovere la "sburocratizzazione" con conseguente riduzione di tempi e di costi per gli enti pubblici e per la collettività, oltre a favorire rapide soluzioni nell'eventualità di necessarie regolarizzazioni edilizie, con il comune obiettivo di promuovere e agevolare la circolazione degli immobili a beneficio del mercato e a tutela del cittadino.

Relativamente al **settore turistico**, considerato il suo contributo al PIL nazionale per circa il 13% (e, se considerato insieme a quello del settore immobiliare, tra loro strettamente interconnessi, raggiunge addirittura circa il 35% del PIL), occorre promuovere misure straordinariamente efficaci allo scopo di recuperare le ingenti perdite subite a seguito delle restrizioni alla mobilità dettate dalla situazione sanitaria.

A tale riguardo, si propone che venga promosso uno studio di fattibilità circa la possibilità di destinare **il ricavato dell'imposta di soggiorno** (ex art. 4 D.lgs.n.23/2011) **a favore di iniziative o misure di incentivazione fiscale a sostegno delle imprese turistico-ricettive e di intermediazione immobiliare,**

Ciò in accordo con il primo comma dell'art. 4 del D.lgs.n.23/2011 il quale dispone che il gettito relativo a tale imposta sia destinato al finanziamento di interventi in materia di turismo.



A titolo esemplificativo **le misure di supporto potrebbero concretizzarsi in forme di deducibilità fiscale o di credito d'imposta** in relazione ad oneri comunali quali l'imposta sulla pubblicità/affissioni, passo carraio/tassa occupazione di spazi e aree pubbliche, eventuali imposte di scopo, Imu o Tari o altro.

Si ritiene inoltre che la locazione breve rappresenti una risorsa in quanto incide positivamente sull'economia locale, favorisce il turismo, oggi in grande crisi, incentiva la svolta "green" con la ristrutturazione e riqualificazione degli immobili locati, contribuisce al decoro urbano abbellendo le città e spesso riqualificando e rivitalizzando i vecchi borghi abbandonati oltre a contribuire a rendere vivo il mercato immobiliare, aumentando, così, la domanda immobiliare sia da parte degli investitori nazionali che internazionali.

### 3. Conclusioni

Nel concludere, la Consulta Interassociativa Nazionale si rende promotrice dell'istituzione di una **"Cabina di regia per lo sviluppo immobiliare, la casa e l'edilizia"**, proposta che ci appare non più procrastinabile in vista delle urgenti iniziative da assumere per la ripresa economica post emergenza.

E' innegabile che il settore immobiliare, che ricomprende anche e sempre più l'ambito turistico, sia strategico per l'intera economia nazionale così come è innegabile che esso sia da considerarsi un settore assolutamente "trasversale", con rilevanti ricadute sull'intera collettività sia in termini economici che sociali.

La Consulta Interassociativa Nazionale auspica, quindi, che le proposte illustrate con il presente documento vengano accolte ed inserite all'interno del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza con la convinzione che le stesse possano contribuire efficacemente e in tempi brevi a rilanciare l'intera economia nazionale.