

COMMISSIONE VIII
AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

13.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 2 AGOSTO 2023

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE MAURO ROTELLI

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:		Cattelan Alessandro, <i>consulente fiscale FIMAA</i>	3, 6, 8
Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	3	Florio Cristoforo, <i>consulente fiscale FIMAA</i> ...	5, 7, 8
INDAGINE CONOSCITIVA SULL'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI INCENTIVI IN MATERIA EDILIZIA		Milani Massimo (FDI)	6, 7
Audizione di rappresentanti della Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA):		Simiani Marco (PD-IDP)	6, 8
Rotelli Mauro, <i>presidente</i>	3, 5, 6, 8	ALLEGATO: Documentazione depositata dai rappresentanti della Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA)	9

N. B. Sigle dei gruppi parlamentari: Fratelli d'Italia: FdI; Partito Democratico - Italia Democratica e Progressista: PD-IDP; Lega - Salvini Premier: Lega; MoVimento 5 Stelle: M5S; Forza Italia - Berlusconi Presidente - PPE: FI-PPE; Azione - Italia Viva - Renew Europe: A-IV-RE; Alleanza Verdi e Sinistra: AVS; Noi Moderati (Noi con L'Italia, Coraggio Italia, UDC e Italia al Centro) - MAIE: NM(N-C-U-I)-M; Misto: Misto; Misto-Minoranze Linguistiche: Misto-Min.Ling.; Misto-+Europa: Misto-+E.

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
MAURO ROTELLI

La seduta comincia alle 15.35.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori sarà assicurata anche mediante la resocontazione stenografica e la trasmissione attraverso la *web-tv* della Camera dei deputati.

Audizione di rappresentanti della Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione di rappresentanti della Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA). Ringrazio Cristoforo Florio e Alessandro Cattelan, consulenti fiscali della Federazione ed Eduardo Eurnekian, consulente, per la partecipazione ai nostri lavori e cedo loro la parola per lo svolgimento della relazione. Dottor Cattelan, a lei la parola.

ALESSANDRO CATTELAN, *consulente fiscale FIMAA*. Buongiorno a tutti. Grazie per questo momento di confronto riguardo a questo tema importante per la Federazione. Io porto a tutti i presenti i saluti del presidente della Federazione italiana mediatori agenti d'affari, Santino Taverna. Qui con me c'è il collega Cristoforo Florio. Abbiamo redatto un documento attraverso il quale abbiamo sviluppato alcuni punti, alcune proposte, che possono essere interessanti alla luce dello svolgimento dei lavori di questa Commissione.

La Federazione italiana mediatori agenti d'affari consta di più di 13 mila associati, quindi è una Federazione radicata sul territorio, è aderente a Confcommercio nazionale e ha fatto, negli anni, diverse proposte, alcune delle quali recepite e diventate poi leggi. È un interlocutore, a nostro avviso, fondamentale per capire l'evoluzione immobiliare del tessuto economico italiano. Sicuramente la parte che noi presenteremo è relativa a una serie di proposte volte a ottimizzare e reintrodurre quel sistema di agevolazioni fiscali tuttora in essere ma che sono state via via modificate nel tempo e che sono funzionali, a nostro avviso, a una funzione economico-finanziaria necessaria per lo sviluppo sia del mercato immobiliare, sia del tessuto economico italiano.

Le proposte che andiamo a fare sono proposte che, qualora dovessero essere recepite, a nostro avviso possono dare un grande impulso in chiave strategica all'economia italiana. Di seguito, nella relazione, noi abbiamo sviluppato alcuni punti e siamo partiti, come presupposto, dalla direttiva europea sulle prestazioni energetiche degli edifici. Questa direttiva chiaramente pone dei vincoli a medio-lungo termine abbastanza importanti e decisivi, limiti che possono determinare, a nostro avviso, delle crisi di natura sia economico che finanziaria abbastanza pesanti per il Paese. Perché chiaramente l'adeguamento di tutto il patrimonio immobiliare italiano passa attraverso una serie di scelte che dobbiamo compiere ora, se non vogliamo trovarci scoperti nel momento in cui dovessimo arrivare vicini alla data, non avendo strutturato il nostro sistema in maniera tale da salvaguardare quella ricchezza – si tratta di fatto di una delle ricchezze fondamentali dell'Italia – che è il patrimonio

immobiliare italiano. Quindi, attraverso le proposte che adesso andiamo a evidenziare, vogliamo puntare sugli elementi che a nostro avviso sono decisivi.

Il primo elemento, il più importante, è la creazione di un testo unico degli incentivi fiscali in materia di riqualificazione edilizia, sismica e energetica degli edifici, perché ad oggi la normativa è frastagliata, è costituita da una pluralità di norme che sono anche di difficile lettura e interpretazione. Quindi, sostanzialmente, l'elaborazione di un testo unico permetterebbe di avere una maggiore coerenza anche nel momento in cui si va a fare una proposta di modifica di alcune delle norme.

Poi bisogna rendere permanente l'agevolazione fiscale in materia di riqualificazione energetica e razionalizzare le aliquote legate a questa misura. Noi abbiamo ragionato in un'ottica di sistematizzazione di questa tipologia di intervento, laddove per sistematizzazione si intende rendere permanente questo sistema in maniera tale che sia efficace. Permanente significa non per sempre evidentemente, ma funzionale però al raggiungimento degli obiettivi. Quindi non una misura che sia troppo corta o frastagliata, o che abbia degli intoppi, ma una misura che abbia un respiro lungo in termini temporali tale da garantire i necessari investimenti per poter riqualificare l'intero patrimonio immobiliare italiano. Riteniamo quindi che l'elemento sia fondamentale per una programmazione di medio e lungo periodo, sia per lo Stato, sia per gli operatori sul territorio.

Uno dei punti invece a cui teniamo particolarmente è il ripristino del meccanismo della cessione del credito e dello sconto in fattura. Questo perché sostanzialmente l'obiettivo è quello di favorire gli investimenti attraverso il rilascio di liquidità. Mi spiego meglio: la cessione del credito attualmente — attraverso lo sconto di fattura — consentirebbe alle imprese di avere un credito che però è vincolato a un utilizzo temporale, su cinque o dieci anni, a seconda dell'intervento di riqualificazione che viene operato. Di conseguenza la possibilità di svincolare temporalmente questo credito, che diventa immediatamente

fruibile dal cessionario, quindi dalla banca piuttosto che dall'operatore economico che ha comprato il credito senza doverlo vincolare temporalmente, dà la possibilità di renderlo immediatamente liquido per chi lo ha ceduto e quindi finanziare l'attività. Tipicamente lo sconto di fattura chi lo riceve? Lo riceve l'azienda che fa l'attività edilizia. Di conseguenza la possibilità di cedere in un'unica soluzione, immediatamente, il credito e poterlo utilizzare subito dà la possibilità di finanziarsi senza dover ricorrere necessariamente all'istituto di credito. Inoltre questa tipologia di finanziamento consentirebbe anche alle banche di poter utilizzare questo credito scontandolo in maniera ridotta rispetto a quanto avviene attualmente. Le banche attualmente tendono a scontare il credito in maniera molto pesante, andando a incidere in maniera percentuale abbastanza forte sull'investimento. Di conseguenza c'è un drenaggio abbastanza importante sugli investimenti immobiliari che vengono fatti appunto perché, se il flusso finanziario ha un tiro temporale di cinque-dieci anni e deve essere attualizzato, la banca deve stabilire un tasso di interesse equo che possa garantire la remunerazione dell'investimento che ha effettuato. Di conseguenza è necessario che agisca su una leva probabilmente superiore rispetto a un utilizzo immediato del credito che invece potrebbe consentire una riduzione di questo *gap*.

Inoltre, collegata a questa misura, avevamo pensato all'istituzione di una sorta di borsa dei crediti, cioè una piattaforma che deve essere gestita da un'istituzione pubblica nella quale i crediti — una volta certificati — possano essere scambiati in maniera trasparente, equiparandoli di fatto ad uno strumento di natura finanziaria, come possono essere le azioni o le obbligazioni.

Mi rendo conto che è una proposta se vogliamo un po' innovativa, ardita, vedetela come ritenete. Però effettivamente può essere qualcosa che può garantire una minore necessità di ricorrere all'istituto di credito come ultima istanza da parte delle imprese, per poter finanziare le loro atti-

vità. Chiaramente tutto questo è stato tradotto nella memoria che troverete allegata.

Un altro punto che noi riteniamo importante è quello legato all'indipendenza energetica che, sicuramente, può trovare una sua espressione attraverso un'incentivazione del fotovoltaico. Attualmente esiste già nella misura del 50 per cento o per le abitazioni collegato al *superbonus*, quindi come intervento trainato di interventi trainanti, che può garantire effettivamente una buona resa.

Tuttavia noi riteniamo che l'investimento sul fotovoltaico, se esteso alle imprese in maniera sistematica oltre che ai privati, possa garantire nel medio periodo una grossa spinta all'indipendenza energetica che deve essere vista in chiave strategica, perché ci consentirebbe di ridurre la dipendenza da fonti di energia extra UE, ci permetterebbe, in chiave strategica, di avere un migliore approvvigionamento dell'energia elettrica e consentirebbe una diminuzione dei costi legati all'utilizzo dell'energia elettrica da parte di imprese e privati, liberando quindi risorse che possono essere investite in altro (soprattutto da parte delle imprese).

Di conseguenza riteniamo che anche questa sia una misura che rientra in pieno in quello che auspicava la direttiva, in particolare il punto 7 della direttiva 2002 del 2018.

Infine, un altro degli elementi sui quali noi vogliamo porre l'attenzione è il documento SOA, sopra il quale lascerei la parola al mio collega Cristoforo Florio.

PRESIDENTE. Dottor Florio, qualche minuto di tempo.

CRISTOFORO FLORIO, consulente fiscale FIMAA. Sì, sarò brevissimo. In sostanza il documento SOA sapete che è un documento obbligatorio per chi effettua i lavori di recupero edilizio, energetico o sismico sopra i 516 mila euro e il contribuente, che paga questi lavori, fruisce delle relative detrazioni fiscali. Noi oggi riteniamo che questo documento sia la rappresentazione di una serie di requisiti formali dell'impresa. Si istruisce una pratica

con una società apposita, si forniscono i documenti, si rilascia la SOA. Ma quello non è un documento che certifica davvero, nella sostanza, la capacità economica, patrimoniale e finanziaria.

Quindi oggi ci troviamo in Italia con delle società che invece sono ampiamente strutturate, magari perché lavorano come *general contractor* ma, semplicemente per il fatto che non hanno spese di lavoro dipendente, non possono ottenere la SOA. Quindi attenzione a limitare, sulla base dei requisiti formali, la spettanza di agevolazioni fiscali che poi nella sostanza conseguono il medesimo obiettivo.

Aggiungerei a quello che ha evidenziato il mio collega Cattelan che la nostra sintesi è: dato che la direttiva ci obbligherà ad adeguare i fabbricati da un punto di vista energetico, perché noi abbiamo insistito sul meccanismo dello sconto in fattura e della cessione del credito? Perché sono gli unici che possono consentire alla fascia di popolazione anziana e a coloro che non hanno redditi imponibili (ma non perché non pagano imposte, semplicemente perché magari hanno tutti i loro immobili affittati con un regime di cedolare secca, o perché magari sono regimi forfettari) di accettare di spendere una cifra notevole. Spesso questi soggetti (vedi i condomini) non sono autonomamente finanziabili ed è l'unica soluzione, quella dello sconto in fattura, per portare avanti questo meccanismo di riqualificazione complessiva.

C'è una particolarità, che forse è sfuggita a molti. Se oggi un'impresa concede lo sconto in fattura, emette una fattura, l'IVA la paga il 16 del mese successivo. Le imposte sui redditi su quella fattura le paga a giugno dell'anno successivo, ma il credito fiscale lo recupera in quattro, cinque, dieci anni. Quindi quell'impresa, con questo sistema, non riuscirà mai a fare lo sconto in fattura perché è un sistema che finanziariamente è insopportabile.

Quindi nel nostro documento analitico abbiamo previsto anche delle possibilità di una correlazione temporale. Vuoi che faccia lo sconto in fattura? Allora fammi compensare quel credito dello sconto in fattura con l'IVA che devo pagare su quella

fattura. È ovvio che nel breve tempo questo comporterà una sorta di investimento a carico dello Stato (perché è evidente che non ci sarebbe copertura finanziaria), ma questo investimento non è una spesa corrente, è un investimento che ci ritroveremo quando la direttiva sarà arrivata alla fine e i nostri immobili saranno riqualificati. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie dottor Florio, è stato velocissimo. Chiedo se vi sono deputati che intendono intervenire.

MARCO SIMIANI. Grazie presidente. Una domanda. Ho ascoltato attentamente le vostre relazioni, poi leggerò il documento che avete depositato, proprio sulla difficoltà che oggi noi abbiamo nell'ambito della gestione dei crediti, soprattutto nella tenuta delle imprese. Il punto però è che noi ci troviamo in un momento di passaggio — queste audizioni ci servono a questo, il ragionamento che vogliamo fare con l'indagine conoscitiva è proprio questo — perché sappiamo benissimo che « case green » sarà una nuova fase e sappiamo benissimo che il Parlamento dovrà legiferare proprio sulla scelta che farà il trilogò, soprattutto nei prossimi anni, visto che la scelta dovrà essere anche da parte nostra strutturata per 10-15 anni. Sarebbe un errore farla per un periodo molto ristretto, perché ha creato tutta quella instabilità che anche voi avete descritto. Nella proposta che dovrà fare il Parlamento secondo voi si deve puntare sul contributo a fondo perduto, anche minore, o sulla detrazione? Perché questo è il tema. Logicamente la proposta la dovrà fare la maggioranza, noi come minoranza faremo le nostre, però detto questo, per fare una riflessione secondo me corretta, anche da parte vostra, visto quello che avete detto, mi piacerebbe capire qual è la vostra idea.

MASSIMO MILANI. Grazie. Ovviamente leggerò attentamente la relazione che ci vorrete consegnare, però mi preme rispondere subito sulla sollecitazione che ci avete fatto. Ripristino della cessione del credito: senza dubbio su questo penso che ci sia

una riflessione aperta tra le forze politiche perché si possa ripristinare, poi vedremo in quale percentuale, in quali forme, eccetera. Però pensare, come mi sembra di aver capito (poi casomai nella risposta mi direte) di applicare uno sconto immediato (se ho ben capito) quindi non più procrastinato nei quattro, nei cinque o nei dieci anni, ma immediato, penso che sia assolutamente insostenibile per le casse dello Stato. Pensate, e lo sapete bene perché sono documenti ufficiali, che solo l'anno scorso abbiamo prodotto 70 miliardi di crediti fiscali dal 110 per cento. È evidentemente insostenibile per le casse dello Stato lo sconto immediato, quindi capiamo la proposta, ma penso che sia assolutamente irricevibile.

Rispetto alla qualificazione SOA vorrei ricordare che è uno strumento di cui l'Italia si è dotata già da diversi decenni (due decenni per l'esattezza) per qualificare le imprese che fanno opere pubbliche. Siccome in questo caso noi stiamo parlando di soldi pubblici, perché gli incentivi sono soldi pubblici, io penso che il Parlamento ha già tardato troppo a inserire l'attestazione SOA per gli importi previsti dalla legge per le opere pubbliche. Quindi, non solo ritengo sia doveroso mantenere appunto l'obbligo di qualificazione SOA, ma anzi forse anche applicare norme un po' più stringenti, perché purtroppo molte delle difficoltà che abbiamo visto in questo periodo di grande entusiasmo col 110 per cento, col 90 per cento, con incentivi importanti da parte dello Stato, sono dovute anche al fatto che molte aziende si sono avventurate a fare impresa senza avere le adeguate caratteristiche per fare impresa. Quindi mettere dei paletti, cioè definire quali sono le caratteristiche per poter acquisire un appalto, è indispensabile. Grazie.

PRESIDENTE. Do la parola i nostri ospiti per la replica.

ALESSANDRO CATTELAN, *consulente fiscale FIMAA.* Per quanto riguarda se decidere per la detrazione o il fondo perduto, noi siamo per la detrazione, con quel mec-

canismo che abbiamo detto, ovvero verificando la capacità del contribuente di poterselo portare in detrazione se ha la capacità fiscale o decidere altrimenti, per la cessione del credito, nel caso in cui a fare l'operazione sia la società edile che ha lo sconto in fattura e quindi ha la necessità di vedere liquidato il suo investimento di fatto.

Quindi noi siamo per la detrazione fiscale evidentemente, però con quei correttivi legati al discorso dello sconto in fattura e della cessione del credito.

Per quanto riguarda la sostenibilità finanziaria dello sconto in fattura e quindi l'utilizzo immediato del credito ci rendiamo conto che da un punto di vista strutturale e finanziario questo sia difficilmente praticabile per una questione di sostenibilità. Pur tuttavia noi chiediamo di valutare quanto meno la possibilità di creare dei meccanismi che possano permettere di usufruire in maniera più veloce del credito e quindi liquidarlo in tempi più brevi.

Quello che temiamo è che non si riesca ad arrivare in tempi congrui ad avere un parco immobiliare adeguato a quello che viene richiesto a livello europeo. Quindi, a nostro avviso, deve essere visto anche in chiave di investimento e non di debito pubblico *tout-court*.

Questo è un tema che evidentemente deve essere affrontato non solo a livello italiano, ma anche a livello europeo. Di conseguenza quello che riteniamo è che un ragionamento in questo senso debba essere fatto; dopodiché è chiaro che noi non abbiamo gli elementi per poter determinare quale sia l'esatta copertura di un investimento di questo tipo. Tuttavia il meccanismo, così come è stato strutturato nella relazione, con le opportune modifiche o interventi che riteniate di dover fare, può avere un senso.

Per quanto riguarda il SOA lascerei la parola al dottor Florio.

CRISTOFORO FLORIO, *consulente fiscale FIMAA*. Posso aggiungere solo due cose. Intanto condivido pienamente la scelta della detrazione piuttosto che del fondo perduto perché la trovo più efficiente a livello economico e tra l'altro la detrazione,

diciamocela tutta, probabilmente spinge il contribuente anche all'emersione di tutta una serie di redditi che col fondo perduto invece non vengono fuori.

Per quanto riguarda la questione dello sconto in fattura vorrei ricordare che se voi leggete i passaggi della direttiva « case green », lì si dice che gli Stati membri sono obbligati a supportare, in questo processo, i contribuenti con sistemi di incentivazione finanziaria e fiscale inclusa l'applicazione dei sistemi dello sconto in fattura. Ora, probabilmente non è sostenibile, sono d'accordo, in un'unica soluzione. Infatti noi nella nostra relazione siamo stati un po' più analitici e abbiamo detto: perché non applichiamo questo meccanismo in modo premiale? Cioè sulla piccola ristrutturazione, dove il contribuente investe 20 mila euro, non ce ne frega niente. Ma magari sulla ristrutturazione per la quale si consegue un forte risparmio energetico, o c'è un forte investimento, dove c'è un'altra impresa che paga delle imposte, perché no.

Per quanto riguarda la SOA, condivido in pieno quello che ha detto il membro della Commissione, Milani. Però vorrei precisare una cosa, quello che intendevo dire io è che oggi (io adesso parlo da commercialista) la SOA si basa su un parametro di bilancio. In bilancio, lo sappiamo un po' tutti, ci va quello che volete. Io ho clienti che hanno un bilancio che fa acqua da tutte le parti, hanno la SOA e hanno tantissimi debiti in Agenzia delle Entrate-riscossione. Io da commercialista, con un approccio sostanzialista direi: perché invece non mi dai un certificato di regolarità fiscale e contributiva, mi dimostri che non hai debiti in Agenzia delle Entrate-riscossione? Allora io ti faccio accedere ai lavori, ma la SOA è basata su alcuni dati patrimoniali, ma i dati patrimoniali si...

MASSIMO MILANI. Allora lei sta proponendo di rivedere il meccanismo di attestazione, sul quale noi possiamo parlare sicuramente.

CRISTOFORO FLORIO, *consulente fiscale FIMAA*. Penso che la SOA sia un po' formale, non che sia sbagliato, sono d'accordissimo ...

MARCO SIMIANI. C'è da capire in questo caso... perché oggi impresa la può fare, in questo caso, anche mia mamma che ha 78 anni.

CRISTOFORO FLORIO, *consulente fiscale FIMAA*. Concordo.

MARCO SIMIANI. Cioè si chiedono i corsi e l'esame per chi vende le case, e per chi le costruisce lo può fare chiunque. Quello dell'attestazione della qualificazione delle aziende è un tema principale, prioritario secondo me come tema.

ALESSANDRO CATTELAN, *consulente fiscale FIMAA*. Noi conveniamo sulla SOA, in realtà siamo favorevoli a questo sistema di certificazione. Nella memoria abbiamo fatto un esempio specifico, che viene dalla nostra esperienza professionale, ed è un esempio legato al fatto che un *general contractor* può non avere i requisiti SOA pur avendo le capacità tecniche e finanziarie di poter sostenere un investimento di questo tipo, perché ha poi tutta una serie di subappaltatori con i quali lavora. Ecco, ab-

biamo fatto questo esempio specifico, quindi siamo favorevoli in realtà, anzi addirittura stavamo ragionando sulla possibilità di introdurre degli elementi analoghi a quelli degli impiantisti, per esempio, anche agli edili. Quindi rendere addirittura più difficile e professionalizzante — esattamente come sostenete voi — la possibilità per le imprese di affrontare certi finanziamenti non avendone i requisiti. In realtà noi siamo favorevoli a questo tipo di impostazione, solo ci sono da rivedere alcuni elementi che possono essere più sostanziali.

PRESIDENTE. Penso che possiamo ringraziare i rappresentanti della Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA) per il contributo reso ai nostri lavori e per il documento depositato, di cui autorizzo la pubblicazione in allegato al resoconto della seduta odierna (*vedi allegato*). Dichiaro quindi conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 16.

*Licenziato per la stampa
il 23 settembre 2023*

ALLEGATO



INDAGINE CONOSCITIVA SULL'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI INCENTIVI IN MATERIA EDILIZIA

Memoria Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

VIII Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici
Camera dei deputati

2 agosto 2023



LA FIMAA

Fondata il 31 gennaio 1954, FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione** in Italia, con oltre 13mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti.

Aderente al sistema **Confcommercio-Imprese per l'Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della mediazione: agenti immobiliari, mediatori merceologici, mediatori creditizi, agenti in attività finanziaria, agenti di servizi vari e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale.

La FIMAA, attraverso il dialogo con le Istituzioni, è quindi protagonista di tutte le principali istanze normative che regolamentano il settore dell'intermediazione, nonché delle proposte volte a riportare chiarezza nell'interpretazione delle norme relative al comparto.

La Federazione è, inoltre, tra i fondatori della Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione, organo di raccordo per i rapporti intersindacali.

In oltre mezzo secolo di attività l'Associazione, che si è evoluta insieme alle imprese del settore, ha lavorato per una sempre maggiore qualificazione professionale delle stesse, **lottando contro l'abusivismo della professione e a favore dei consumatori finali**.

L'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI INCENTIVI IN MATERIA EDILIZIA - ASPETTI INTRODUTTIVI

Le detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, per l'adeguamento e miglioramento antisismico e quelle per la riqualificazione energetica, incluso il c.d. Superbonus, hanno rivestito, in special modo negli ultimi due anni, un **ruolo importantissimo per l'intera filiera del settore immobiliare**, dal costruttore al ristrutturatore (con il relativo personale dipendente), dai professionisti e tecnici ai fornitori di materie prime e materiali finiti per l'edilizia, da coloro che commercializzano arredi ed elettrodomestici fino agli intermediari finali (agenti immobiliari e mandatari a titolo oneroso) che si occupano della vendita e locazione delle unità immobiliari.

Proprio con riferimento a tale ultimo aspetto, si vuole evidenziare come il recupero edilizio/energetico/sismico dei fabbricati abbia sensibilmente agevolato la commercializzazione e/o la locazione di questi ultimi, ciò anche grazie ai bassi tassi di interesse che hanno caratterizzato gli ultimi due anni e la conseguente erogazione di mutui a condizioni di forte favore per gli acquirenti finali.

Successivamente, negli ultimi mesi del 2023, la congiuntura macroeconomica è stata caratterizzata da una forte spinta inflazionistica, con il contestuale aumento dei tassi di interesse applicati dal sistema bancario e la conseguente contrazione dei mutui erogati per l'acquisto e/o la ristrutturazione di immobili.



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



A ciò, si sono sommati gli effetti delle importanti modifiche normative che sono intervenute nel mondo dei bonus fiscali spettanti, a fronte delle operazioni di recupero edilizio/sismico/energetico dei fabbricati, che – sin dalla fine del 2022 – hanno inciso negativamente sul settore: dalla riduzione anticipata dell’aliquota del 110% alla soppressione degli istituti della cessione del credito/sconto in fattura previsti dall’articolo 121 del D.L. n. 34/2020 (con la sola eccezione del bonus barriere architettoniche di cui all’articolo 119-ter del D.L. n. 34/2020).

LA DIRETTIVA “CASE GREEN”

Senza voler entrare nel merito di scelte legislative, che sono state evidentemente mosse da ragioni di tutela delle casse erariali, va tuttavia evidenziato che quanto appena sopra sinteticamente descritto ha indubbiamente influenzato negativamente il mondo immobiliare e, per di più, è accaduto proprio nel momento in cui il dibattito politico è particolarmente acceso in relazione al testo sulla **nuova Direttiva Europea sulle Prestazioni Energetiche degli Edifici** (EPBD, *Energy performance of building directive*), in relazione alla quale il Parlamento Europeo – lo scorso 14 marzo 2023 – ha approvato una serie di emendamenti.

In sintesi, tale provvedimento prevederebbe quanto segue:

1. i **nuovi edifici dovranno essere ad emissioni zero** a partire dall’anno 2028 (dall’anno 2026 per i nuovi edifici occupati, gestiti o di proprietà delle autorità pubbliche);
2. i nuovi edifici per cui sarà tecnicamente ed economicamente possibile dovranno dotarsi di **tecnologie solari per la produzione di energia elettrica** entro il 2028, mentre per gli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti il termine è fissato al 2032;
3. gli edifici residenziali dovranno raggiungere almeno la **classe di prestazione energetica “E”** entro il 2030, e la **classe energetica “D”** entro il 2033. Per gli edifici non residenziali e quelli pubblici i termini sono anticipati rispettivamente al 2027 (classe “E”) e 2030 (classe “D”);
4. ai fini del “classamento energetico” degli edifici, compreso tra le lettere “A” (più performante) e “G” (meno performante), la **classe G** dovrà ricomprendere, in ogni Stato membro, **al più il 15% degli edifici** con le prestazioni energetiche peggiori;
5. i singoli Paesi UE dovranno stabilire le **misure necessarie per il raggiungimento degli obiettivi attraverso regimi di sostegno per poter accedere alle sovvenzioni ed ai finanziamenti**;
6. rimangono **esclusi** i monumenti ed i fabbricati di particolare valore architettonico o storico, i siti industriali, gli edifici tecnici, le chiese ed i luoghi di culto.

Sul piano fiscale, con specifico riferimento al punto 5 dell’elenco precedente, la Direttiva citata prevede, tra le misure previste per sostenere la mobilitazione degli investimenti, l’applicazione di incentivi fiscali da parte



Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



degli Stati membri dell'UE, comprese aliquote fiscali ridotte sui lavori e sui materiali di ristrutturazione, nonché sistemi di detrazioni fiscali e sistemi di detrazioni in fattura.

Come confermato dunque dalle indicazioni fornite dall'UE, **le agevolazioni fiscali per la riqualificazione energetica dei fabbricati dovranno avere un ruolo determinante in questo processo di adeguamento del parco immobili italiano**, incluso l'utilizzo del sistema dello "sconto in fattura" e, quindi, di conseguenza della cessione del relativo credito fiscale, oggi soppresso per le "operazioni" che hanno avuto inizio dopo il 16 febbraio 2023.

PROPOSTE

Tutto quanto sopra premesso, di seguito si riepilogano alcuni punti/proposte che si ritengono meritevoli di riflessione e approfondimento, al fine di massimizzare l'efficacia degli incentivi fiscali in relazione agli impatti ambientali degli edifici, anche in relazione alle previsioni della Direttiva UE sulle "case green", con l'obiettivo di agevolare le compravendite e le locazioni di immobili:

- a) **creare un testo unico degli incentivi fiscali in materia di riqualificazione edilizia/sismica/energetica degli edifici** (ad oggi la normativa è frastagliata in una pluralità di norme, di difficile lettura oltre che interpretazione);
- b) **rendere permanente l'agevolazione fiscale in materia di riqualificazione energetica e razionalizzare le aliquote relative alle altre agevolazioni previste per il recupero del patrimonio edilizio**, ragionando in un'ottica di "sistemizzazione" del comparto stesso; tale elemento è fondamentale per programmare l'evoluzione in tema di gestione del patrimonio immobiliare alla luce degli obiettivi da raggiungere entro previsti dall'EPBD.
- c) **ripristinare nuovamente il meccanismo della cessione del credito o dello sconto in fattura per le operazioni di riqualificazione edilizia/sismica/energetica di maggior rilievo¹ oltre a valutare l'estensione del meccanismo di cessione anche a crediti tributari di altra natura** (es. IVA, IRPEF); l'obiettivo che ci si prefigge è quello di creare una "borsa crediti" basata su di una piattaforma che potrebbe essere gestita dall'Agenzia delle Entrate o dal MEF o da un altro soggetto istituzionale all'interno della quale operare gli scambi dei crediti di natura tributaria equiparandoli in tal modo a strumenti di natura finanziaria analogamente a quanto avviene per le azioni o obbligazioni. È del tutto evidente che la parte più critica è rappresentata dalla genesi del credito stesso, che deve essere certificato allo scopo di evitare la generazione di crediti inesistenti.

¹ Nota: ad esempio, sul piano dei risultati conseguiti a seguito dell'intervento o in base al "volume" dell'intervento, inteso come spesa da sostenere.



- d) In continuità con il punto precedente si ritiene opportuno **allargare la platea dei soggetti abilitati ad acquistare o cedere i crediti tributari**, non prescindendo dal controllo obbligatorio del visto di conformità da parte dei professionisti abilitati. A tal proposito si rileva come sia necessario **svincolare l'utilizzo dei crediti fiscali dal requisito temporale**. Le ragioni legate a tale svincolo sono da ricercare nella possibilità per i soggetti privati anziani di monetizzare il credito in un'unica soluzione tenendo conto dell'aspettativa di vita²; inoltre ciò consentirebbe alle imprese di finanziare la loro attività senza ricorrere esclusivamente agli istituti di credito, laddove lo sconto percentuale sulla cessione del credito rappresenta il costo finanziario dell'operazione. Si tenga presente, infatti, che l'IVA e le imposte sui redditi dovute sulle fatture emesse con applicazione dello sconto in fattura, si pagano in una sola annualità, mentre la compensazione avviene su un periodo temporale più lungo, con una mancata correlazione temporale/finanziaria. Gli stessi istituti di credito potrebbero trovare complesso programmare l'attualizzazione dei flussi finanziari derivanti dall'utilizzo in compensazione dei crediti fiscali, ciò a causa dell'orizzonte temporale troppo esteso, che potrebbe determinare l'applicazione di tassi di sconto eccessivamente ampi al fine di tener conto dell'elevata volatilità dei tassi di interesse.
- e) L'indipendenza energetica può inoltre essere raggiunta attraverso **l'incentivazione dell'installazione di impianti fotovoltaici su abitazioni e imprese e favorendo la nascita di comunità energetiche** organizzate in soggetti giuridici che possono reimmettere nella rete gli eccessi di produzione. Attualmente esiste una misura agevolativa per le sole abitazioni ad uso residenziale che può fruire del potenziamento del Superbonus qualora sia un intervento trainato. Restano esclusi gli immobili strumentali delle imprese, si propone quindi di sganciare tale agevolazione incentivando l'installazione di pannelli e accumulatori, non solo per le abitazioni residenziali ma estendendola alle stesse imprese³. L'accumulatore è importante per incanalare la produzione di energia e massimizzare i vantaggi legati al risparmio, va inoltre favorita l'immissione in rete in accordo a quanto rilevato nelle premesse al punto (7) della Direttiva (UE) 2018/2002⁴. Un maggior impiego del fotovoltaico contribuisce a rendere il paese maggiormente indipendente per l'approvvigionamento elettrico con l'obiettivo di liberare risorse pubbliche e private per altre tipologie di investimento, mettere al riparo il sistema paese da carenze di approvvigionamento, ridurre i costi legati all'approvvigionamento di energia, ridurre

² Nota: si consideri il problema legato all'incapienza fiscale e quindi l'impossibilità per il privato e l'impresa di riportare in avanti l'eventuale quota di credito non utilizzata in compensazione nell'anno. Potrebbe ad esempio essere ipotizzabile un recupero dello sconto fiscale correlato temporalmente con le maggiori imposte (IVA e imposte sui redditi) dovute sulle fatture emesse con applicazione dello sconto in fattura, in modo da incentivare anche il fornitore dei beni e servizi ad applicarlo.

³ N.d.A.: A tal proposito si ricorda che le uniche agevolazioni apprezzabili sono alcune leggi regionali come, ad esempio, la LP 6/99 per investimenti produttivi, la Sabatini che agevola il tasso d'interesse applicato su finanziamenti destinati all'incremento produttivo dell'azienda e il decreto FER1 scaduto alla fine del 2022.

⁴ (7) *L'efficienza operativa dei sistemi energetici in qualunque momento è influenzata dalla capacità di immettere nella rete, in maniera fluida e flessibile, la potenza generata a partire da diverse fonti, caratterizzate da diversi gradi di inerzia e tempi di avvio. Rafforzare tale efficienza consentirà di utilizzare meglio l'energia rinnovabile.*



l'utilizzo di combustibili fossili per la produzione di elettricità, aumentare la competitività delle imprese.

- f) In merito al documento SOA richiesto per i lavori di recupero del patrimonio immobiliare che superino l'importo di 516mila euro si evidenzia come i General contractor pur avendo la capacità progettuale e finanziaria per l'esecuzione di tali tipologie di lavori attraverso l'affidamento degli stessi a sub-appaltatori non beneficiano direttamente dell'agevolazione fiscale dovendo affidare il contratto a soggetti dotati della qualifica SOA. Il beneficio legato a tale impostazione rappresenta per la categoria delle società immobiliari un elemento di crescita attraverso lo sviluppo, ad esempio, di un veicolo *ad hoc* strutturato con società di progettazione che possano intraprendere operazioni di riqualificazione immobiliare. Attualmente **il meccanismo SOA rischia di escludere taluni soggetti che hanno la dimensione e la professionalità per eseguire tali lavori ma sono privi di uno o più requisiti formali per l'ottenimento di tale certificazione.**
- g) **Rispettare il legittimo affidamento del contribuente, stabilendo un quadro normativo chiaro e non modificabile continuamente** da parte del Legislatore, con grave danno per chi fa impresa e chi decide di investire in immobili (è quello che si è verificato prima con la riduzione delle aliquote per il Superbonus e poi con la soppressione degli istituti della cessione del credito/sconto in fattura).

I punti sopra riportati hanno l'obiettivo di **accrescere il valore del patrimonio immobiliare** italiano evitando che un ritardo sull'adeguamento energetico del sistema paese possa esporci ad attacchi speculativi da parte di fondi esteri o concentrazioni di molti immobili nelle mani di pochi soggetti liquidi. Gli immobili non adeguati ai nuovi standard energetici rischiano di subire una forte svalutazione in conseguenza della quale si avrebbe una riduzione della ricchezza detenuta dai privati, i quali trovandosi impossibilitati ad utilizzare gli immobili detenuti sarebbero costretti a svenderli producendo effetti dannosi per l'intero sistema economico.

Inoltre la Direttiva europea 2018/2002 sull'efficienza energetica ha delineato alcuni **vantaggi fondamentali connessi all'efficientamento energetico**; la riduzione dei consumi energetici ed il miglioramento del loro utilizzo garantisce da un lato la riduzione delle emissioni di gas serra ma crea anche benefici in chiave strategica per i paesi membri e l'Unione nel suo complesso; in particolare garantisce una considerevole diminuzione dei costi che gravano su cittadini e imprese e consente di ridurre le importazioni di prodotti energetici da paesi extra-UE.

La linea tracciata dalla Direttiva introduce il concetto di **indipendenza energetica** che si rivela essere una chiave strategica per il paese come del resto è apparso evidente in tutta la sua drammaticità quando Ucraina e Russia sono entrate in conflitto. Infine, è un elemento essenziale per favorire la competitività delle aziende e liberare liquidità per gli investimenti.



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it

PAGINA BIANCA



19STC0051910