

**COMMISSIONE PARLAMENTARE
DI VIGILANZA SULL'ANAGRAFE TRIBUTARIA**

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

6.

SEDUTA DI GIOVEDÌ 9 MAGGIO 2019

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **UGO PAROLO**

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:			
Parolo Ugo, <i>presidente</i>	3	Dettori Marco, <i>vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario</i>	3, 12, 13, 14, 15, 16, 18
INDAGINE CONOSCITIVA « PER UNA RIFORMA DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE, EQUITÀ, SEMPLIFICAZIONE E RILANCIO DEL SETTORE »		Fenu Emiliano (M5S)	14, 15, 16, 17
		Giacometto Carlo (FI-BP)	12
Audizione del Presidente dell'ANCE, Gabriele Buia:		Sciascia Salvatore (FI-BP)	13, 14
Parolo Ugo, <i>presidente</i>	3, 17, 19	Zandonà Marco, <i>direttore dell'area fiscalità edilizia dell'Associazione nazionale costruttori edili</i>	15, 16, 17

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
UGO PAROLO

La seduta comincia alle 8.45.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori sarà assicurata anche mediante l'attivazione dell'impianto audiovisivo a circuito chiuso e la trasmissione in diretta *streaming*, con modalità sperimentale, sulla *web-tv* della Camera dei deputati.

Audizione del Presidente dell'ANCE, Gabriele Buia.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili, in rappresentanza del quale intervengono Marco Dettori, vice presidente con delega al settore economico-fiscale-tributario, Marco Zandonà, direttore dell'area fiscalità edilizia, e Stefania Di Vecchio, responsabile dell'ufficio rapporti con il Parlamento.

L'audizione odierna è volta ad un approfondimento dal punto di vista di detta Associazione circa il possibile utilizzo della leva fiscale o di altri strumenti per supportare la ripresa del settore dell'edilizia. Ho usato il termine approfondimento, in quanto mi preme sottolineare che l'ANCE ha realizzato nel settembre 2018 una pregevole analisi sulla materia, riportata nel Libro bianco della fiscalità immobiliare, la quale è in grado di costituire un valido strumento di conoscenza e di stimolo per questa Commissione.

Ringrazio quindi gli intervenuti, a cui cedo volentieri la parola.

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. Buongiorno e grazie a tutti. Mi permetterei, prima di entrare nel vivo delle questioni, una premessa.

Siamo in esito a una crisi sistemica molto complessa, il sistema economico ne è uscito estremamente provato, il settore che noi rappresentiamo è stato tra i più penalizzati dalla crisi economica, perché c'è stato un blocco degli investimenti, unito a una contrazione strutturale del sistema del credito alle aziende, quindi oltre a problemi legati all'occupazione c'è stato un *reset* complessivo del numero dei soggetti che operano all'interno del settore industriale che noi rappresentiamo con: da un lato un depauperamento molto forte di situazioni evidentemente incancrenite e che forse era anche corretto venissero in qualche modo sanate, dall'altro anche di situazioni estremamente incolpevoli, legate a una contrazione sistemica del sistema del credito, che di fatto hanno reso l'attività delle aziende sostanzialmente impossibile da portare avanti.

Oggi ci troviamo in una situazione economica ancora complessa nell'ambito del nostro Paese, tolta qualche stella che brilla per condizioni molto particolari, limitatamente al comune di Milano e al comune di Roma che comunque dal punto di vista del mercato hanno sempre rappresentato una situazione un po' fuori sacco, il termometro generale sul comparto costruzioni è ancora estremamente caldo, non c'è granché sugli investimenti pubblici, ancora ci sono difficoltà nell'ambito del mercato, c'è comunque una crisi demografica e quindi la domanda è sostanzialmente latente e, al di là delle manutenzioni ordinarie e straordinarie che sono supportate da una serie

di pacchetti di incentivazioni fiscali, il comparto delle costruzioni ancora fatica a uscire.

Questo è un elemento molto critico, perché all'interno del sistema economico del nostro Paese oggi il PIL è supportato soltanto da quelle aziende che hanno fatto industrializzazioni ed esportazioni e che come tali brillano nell'ambito del panorama internazionale, ma sono anche in balia di situazioni esogene al Paese, tipo i tassi di cambio, i dazi, le dogane, per cui da un momento all'altro si potrebbe creare una situazione di stallo per questioni che non riguardano particolarmente le politiche economiche e industriali del nostro Paese, che potrebbero compromettere seriamente il PIL.

Il sistema delle costruzioni ha da sempre garantito la ripresa della domanda interna, perché rappresenta un volano fondamentale di tutto il sistema industriale dei servizi. Quindi, nell'ambito della domanda interna, agevolare una riforma della fiscalità che in qualche modo sia di sprone alla riprogrammazione e ripartenza degli investimenti rappresenta sicuramente un elemento positivo per il gettito complessivo dell'erario e per il prodotto interno lordo del Paese.

Fatta questa premessa, noi riteniamo che siamo in una situazione estremamente complessa da un punto di vista dell'ordinamento, quindi da un lato ci sono delle semplificazioni che sono necessarie, dall'altro ci sono delle questioni che attengono alla finanza dell'impresa e in ultimo delle questioni che attengono ad un'analisi sulla correttezza e contemporaneità dell'ordinamento fiscale rispetto alle esigenze di oggi del mercato.

Oggi il mercato si sta completamente resettando su formule totalmente nuove, per le quali l'ordinamento appare ormai sostanzialmente inadeguato ad accompagnare questo tipo di crescita.

Per quanto riguarda la complessità delle norme non è che abbia molto da dirvi, oggi l'ordinamento, tra imposte dirette e indirette legate al sistema, è uno dei più complessi nel comparto costruzioni, le aliquote per esempio nell'ambito delle indirette sono un ginepraio complesso, nell'ambito del

quale le imprese si devono orientare, la fiscalità indiretta è una fiscalità esclusivamente di base e di natura patrimoniale, non reddituale, quindi non si riferisce evidentemente nessun tipo di incentivazione all'attività, ma è semplicemente un prelievo proporzionale per la sola esistenza dei beni legati all'attività edilizia.

Per quanto riguarda invece i provvedimenti che attengono alla finanza delle imprese, i precedenti Governi e questo Governo hanno mantenuto un sistema di imposizione legato a obiettivi di trasparenza e di controllo, che in un momento storico come questo hanno via via penalizzato il sistema produttivo. Mi riferisco in particolare al tema dello *split payment*.

Voi sapete che lo *split payment* è una procedura nell'ambito della quale l'erario ha sostanzialmente cristallizzato tutto quello che riguardava i crediti IVA, di fatto oggi le imprese finanziano inevitabilmente lo Stato. Questo sistema, in un ordinamento molto evoluto nel quale i rimborsi IVA arrivano a tamburo battente, potrebbe rappresentare un sistema di controllo e di verifica. Se noi mettiamo in linea le esigenze di *split payment*, effettivamente vi è stato un beneficio importante per l'erario anche da un punto di vista del saldo netto sul bilancio dello Stato, e quindi anche rispetto a manovre non del tutto trasparenti che c'erano nel passato nelle dichiarazioni IVA da parte delle imprese (bisogna darne atto, perché ognuno deve prendersi le proprie colpe), però di fatto si è trasferito tutto l'effetto finanziario in capo alle imprese in un momento storico come questo, quando oggi il credito alle imprese è complicato, quando garantire le fidejussioni per i crediti IVA è sostanzialmente impossibile perché il sistema bancario non rilascia più fidejussioni, quello assicurativo le rilascia limitatamente al 20 per cento degli importi.

C'è quindi un'esposizione enorme da parte del sistema delle imprese per garantire questo gettito allo Stato. Questo tipo di questione in casi limite è diventata patologica e ha portato da un lato alla necessità di trasparenza per lo Stato, ma dalla trasparenza dello Stato si è passati alla insolvenza delle imprese, perché non c'è possi-

bilità di finanziamento e non c'è possibilità del recupero del proprio credito IVA neanche in ambito della compensabilità oltre certi importi.

Quando questo sistema in nome della trasparenza e del controllo diventa penalizzante sull'attività caratteristica e sul circolante delle aziende, bisogna stabilire dei criteri che siano alternativi. Ricordo che lo *split payment* si riferisce a tutti i rapporti con la pubblica amministrazione, che ne è di fatto committente, il che francamente è ancora più curioso, nel senso che è vero che è necessario essere tutti in ordine con tutto, però non so che logica esista tra essere committente di un soggetto e metterlo nelle condizioni di fallire. Questa è la questione a contorno del tema *split payment*.

Oggi ci sono degli strumenti di controllo completamente diversi dal passato, la fatturazione elettronica ormai è cosa standardizzata e normata, tutti si sono più o meno organizzati, anche se un terzo delle fatture elettroniche viene fatto nel Nord Italia e due terzi in tutto il resto del Paese, quindi ancora probabilmente c'è una certa farraginosità, anche se questo è il primo anno di obbligo, quindi diciamo che a regime, quando la fatturazione elettronica sarà totalmente utilizzata da tutti, il sistema di controllo dell'erario è garantito.

Nel momento in cui il controllo dell'erario è garantito con un sistema telematico, ci chiediamo a cosa possa servire ancora un sistema rigido di controllo come lo *split payment*, che penalizza la finanza d'impresa. Ci sono due strade da prendere: una è quella, di fronte a una possibilità di controllo telematico ormai diffusissima, di eliminare il sistema dello *split payment*, così da consentire alle aziende di potersi giovare delle compensazioni IVA rispetto all'attività che svolgono e alle fatture che emettono sia nell'ambito della fiscalità, sia nell'ambito della contribuzione; l'altra è in subordine l'opportunità di reimmettere e reimplementare sistemi di *reverse charge* per coloro che lavorano con la pubblica amministrazione, che sono dei sistemi completamente diversi rispetto allo *split payment*, oppure di elevare la compensabilità dei

crediti IVA oltre i 700.000 euro, limite oggi posto a questo tipo di compensazione.

Vi segnalo tra l'altro che all'interno del nostro settore spesso le associazioni temporanee di impresa piuttosto che i grandi consorzi operano nella realizzazione di opere anche pubbliche, anzi principalmente pubbliche, con società consortili che sono forme organizzative di natura industriale molto più snelle rispetto all'ATI, le quali accumulano, per effetto dello *split payment*, una quantità inaudita di crediti IVA rispetto a grandi commesse e si trovano poi, a commesse chiuse, ad attendere 3-4 anni affinché l'erario compensi il decreto definitivo in capo alla consortile.

Lo *split payment* ha trasferito in maniera abnorme e totalmente incontrollabile l'onere finanziario, derivante da un'inefficienza pubblica nel legittimo rimborso dell'IVA, alle società industriali che sono tra l'altro fornitori stessi del proprio committente, quindi c'è secondo me una stortura che va corretta proprio per effetto della oggi garantita trasparenza derivante dalle fatturazioni elettroniche.

Una situazione di questo genere poteva essere giustificabile quando le fatture erano esclusivamente di natura cartacea e quindi il controllo era molto parcellizzato, a macchia di leopardo, e l'emissione o non emissione della fatturazione stava nell'ambito della discrezionalità, oggi con l'obbligo della fatturazione elettronica questo è un tema che viene meno.

Attualità della norma fiscale rispetto ai megatrend di mercato. Oggi noi abbiamo *in itinere* una serie di provvedimenti, che sono ai nastri di partenza da tempo e che riteniamo che presto arriveranno a conclusione, per i quali comunque il dibattito parlamentare riprenderà per arrivare a una linea conclusiva.

Mi riferisco in particolare alla legge sulla riduzione del consumo di suolo, per la quale si deve dare un accompagnamento a una normativa sulla rigenerazione urbana per compensarne gli effetti, cioè da un lato riduciamo il suolo disponibile, il *greenfield*. L'Associazione costruttori da questo punto di vista non ha particolari resistenze, oggi siamo in una situazione di calo demogra-

fico strutturale nel nostro Paese, quindi politiche urbanistiche espansive non sono oggi politiche intelligenti, perché non c'è l'uscita e la clientela alla quale offrire il prodotto.

C'è un tema di riutilizzo o di trasformazione del *brownfield*, dell'esistente. Questa è una tendenza che si sta consolidando principalmente in Europa, che ha una decrescita demografica diffusa, quindi il riutilizzo dell'esistente appare uno degli strumenti più interessanti.

Da un lato noi abbiamo: legge di riduzione del consumo di suolo, che è piuttosto rigida e pragmatica, alla quale si chiede (sappiamo che tutti quanti state ragionando) un accompagnamento con una legge di incentivazione del recupero urbano e delle aree urbanizzate. Questo tipo di questione si accompagna a un megatrend derivante dall'abitudine dei soggetti, specialmente giovani, alla disaffezione alla proprietà.

La disaffezione alla proprietà deriva da un lato da un'imposizione patrimoniale della fiscalità, per cui oggi l'immobile alla luce del sole rappresenta un elemento di prelievo per il solo fatto della sua esistenza, dall'altro ci troviamo nella condizione di avere abitudini molto diverse, perché c'è uno *sharing* diffuso su tutto, i giovani noleggiavano tutto, affittavano tutto, non comprano più la macchina, affittano la macchina, fanno il *co-housing*, gli uffici in uso diffuso, utilizzano le autovetture in sociale, insomma c'è tutta una serie di elementi che derivano da una crisi, da una precarietà diffusa dei dieci anni che abbiamo passato per cui preferiscono affittare tutto e godersi dei quattrini per farsi un viaggio piuttosto che congelare un debito, un mutuo o un importo rilevante per l'acquisto di un alloggio, quindi stanno cambiando le abitudini di tutti.

C'è una domanda esplosiva nelle città di tutta Europa e non soltanto in Italia per la locazione svolta in modo professionale, quindi una locazione dotata non soltanto dei muri e di quello che serve per poterci vivere, ma legata a una serie di servizi. Oggi, in Italia la normativa sulle locazioni consente di fatto di poter offrire degli al-

loggi in affitto esclusivamente a soggetti che hanno un'impostazione reddituale privatistica e non professionale.

Lo dico perché su questo tema della residenza si stanno oggi realizzando diffusamente anche in Italia sperimentazioni particolarmente importanti sul piano degli investimenti. Ci riferiamo al *co-housing*, al *senior living* per gli anziani, che è un tema molto delicato perché da qui al 2050 passiamo da 60 milioni a 53 milioni di italiani mediamente tutti vecchi, quindi ci troveremo in una situazione in cui abbiamo bisogno di servizi e anche di tanti medici e infermieri, quindi la domanda nel settore geriatrico aumenterà.

Abbiamo gli *student housing* che non sono più la cameretta in affitto all'interno di una abitazione privata, come è stato fino a cinque o sei anni fa, ma sono strutture organizzate, dotate di servizi, di biblioteca *web*, di *wi-fi*, tutte sperimentazioni legate alla opportunità dell'investitore di trovare risorsa territoriale, quindi area, disponibile a basso costo, per poter quadrare il proprio piano economico, perché se invece l'area si trova in situazione di mercato, l'impianto fiscale che oggi abbiamo per le locazioni realizzate da organismi professionali, da imprese, è penalizzante a un tale livello da rendere il piano economico negativo.

Noi abbiamo indetraibilità dell'IVA oggi sulle locazioni residenziali, abbiamo indetraibilità dell'IVA sulle manutenzioni ordinarie e straordinarie sulla residenza, abbiamo un ammortamento al 3 per cento degli immobili residenziali, che rende di fatto impossibile la creazione di un piano economico da parte di un soggetto giuridico, abbiamo tutta una serie di vincoli che sono esclusivamente di natura fiscale, che secondo la nostra analisi stanno frenando un mercato con una domanda tendenzialmente esplosiva. Provvedimenti che prevedano di fatto di rendere gli immobili ad uso residenziale beni strumentali, né più né meno come lo sono gli uffici, sono provvedimenti di equità sulla funzione, cioè non si vede perché un immobile uso ufficio sia strumentale per chi fa affitti di uffici e un appartamento non sia immobile strumentale per chi fa affitti di appartamenti, non

si capisce quale sia la logica, o meglio forse la logica era quella ai tempi dell'equo canone, però dai tempi dell'equo canone si è diventati adulti e sono cambiate molte cose.

Un primo tema è quindi quello di riportare allo stesso rango gli investimenti legati al lavoro rispetto agli investimenti legati al servizio, perché la residenza oggi deve essere vista come servizio. Questa cosa automaticamente farebbe venire meno determinate indetraibilità, perché, se il bene diventa strumentale, automaticamente tutto quello che riguarda l'IVA va in compensazione, si potrebbe proporre un ammortamento che passi dal 3 al 10 per cento, in modo da rendere il bilancio delle aziende che investono particolarmente importante sul piano della impostazione dell'investimento.

Questo libererebbe oggi risorse inaudite da un punto di vista dello sviluppo di questo tipo di attività, tra l'altro legato a soggetti che tradizionalmente fanno investimenti di medio-lungo termine, cioè sono investitori di natura istituzionale, quindi investitori per i quali non c'è il rischio di doversi trovare con questioni di erranee dichiarazioni o peggio.

Oggi, per quanto la cedolare secca abbia consentito una certa emersione di qualcosa, il settore è ancora del tutto polverizzato sui privati, i comportamenti sono molto eterogenei, il nero non si è assolutamente eliminato da questo tipo di transazioni, specialmente al centro-sud. Sarebbe opportuno qualificare chi è investitore professionale in quel tipo di attività, perché è ovvio che se uno ha 6-7 appartamenti non puoi dire che faccia il professionista, ma uno che ne ha 100, 200, 1.000 o 10.000 è un gestore professionale.

Se quindi cominciassimo a qualificare i soggetti e a dire che gli immobili residenziali per loro sono strumentali e hanno un ammortamento di un certo tipo, libereremo risorse oggi ferme per un'esplosione di investimenti in edilizia e di gestioni di locazioni professionali, che garantiscano all'erario un gettito certo, cosa che oggi nelle locazioni non è così garantita.

Oltretutto con un patrimonio di qualità, perché oggi non avete idea di cosa si affitti

per esempio a Milano agli studenti. C'è una domanda esplosiva perché adesso a Milano abbiamo 300.000 studenti fuori sede che stanno occupando tutto, ma a 1.500 euro al mese gli danno delle cose vergognose, perché c'è una domanda infinita. Gli investitori che fanno *student housing* lo possono fare se trovano aree a basso costo, che a Milano non si trovano perché ci sono questi vincoli sulla fiscalità. Se eliminiamo questi vincoli sulla fiscalità, anche le aree più pregiate vengono interessate all'investimento, si elimina un mercato della locazione che è insano e poco trasparente, in cui vengono offerti prodotti francamente improponibili, e si riportano su organismi che su quel tipo di utenza fanno quello che deve essere fatto, come avviene in gran parte d'Europa.

Questo secondo me è un tema molto contemporaneo, in crescita, che tra l'altro privilegia le città con alta formazione, quindi non necessariamente soltanto Milano, ma tutte quelle che sono organizzate sulla formazione, e che libera degli investimenti sani e puliti, che garantiscono un gettito certo all'erario. Questo è un tema molto attuale.

Rigenerazione urbana. Lavorare sul *brownfield* significa semplificare una serie di procedimenti. Vale la pena di accennare alla semplificazione sui temi urbanistici e sui temi ambientali, in particolare quelli ambientali, perché il riuso delle aree urbanizzate prevede il tema delle bonifiche. Le bonifiche sono un elemento nel quale il nostro ordinamento pone un complesso di norme di natura regolamentare, non di strategia.

Mi spiego: il decreto ambiente è un breviario nel quale si dice che, se vuoi bonificare, devi fare una serie di cose. Da un lato ci muoveremo per far diventare quella una legge di strategia e non un regolamento, cioè ambire ad avere una legge strategica sull'ambiente; dall'altro, siccome la rigenerazione delle aree urbanizzate è l'unica materia prima che rimane, perché do per scontato che con la riduzione del consumo di suolo con la legge sul *greenfield* non si operi più, e tutto sommato non ce n'è bisogno, dall'altro lato noi avremo

a che fare inevitabilmente con il riuso delle aree urbanizzate, che vanno tutte bonificate a vario titolo, quelle interessate solo da riporti, quelle che vanno ripulite e quelle invece molto più complesse.

La bonifica è elemento che sta oggi a monte del processo edilizio e che con i suoi oneri può rappresentare un elemento impediente la trasformazione, perché incide sul complesso dei costi del valore fondiario, nel senso che oggi non si può lavorare se non su aree bonificate, quindi il valore dell'area oggi è dato dal suo valore intrinseco, cioè dalla proprietà fondiaria, la parte fiscale, più il costo che bisogna sostenere per poterla mettere in condizione di essere lavorata, quindi demolizione e bonifica.

La bonifica deriva da attività antropiche ormai dismesse, per le quali raramente oggi è ancora disponibile il responsabile della contaminazione, che per lo più è fallito, non c'è più, non esiste o non si sa a chi attribuire. Il mondo delle costruzioni da questo punto di vista rappresenta la panacea di quel problema, perché è solo il mondo delle costruzioni che interviene su questo tipo di aree, per rendere le aree bonificate e quindi lavorabili. In questo senso, mentre il decreto ambiente dà un complesso di regolamenti attuativi, il sistema delle costruzioni ha un ruolo sociale, perché altrimenti la bonifica non la fa nessuno e il tema della bonifica interviene su questioni che attengono all'ambiente in senso estremo, cioè le falde, il percolamento, le emissioni, le inalazioni, tutto quello che riguarda la bonifica statica, cioè se nessuno fa niente, è un tema sociale.

Questo ruolo non è riconosciuto al mondo delle costruzioni in nessun modo. Le attività di trasformazione che partono dalla bonifica potrebbero essere in qualche modo legate al sistema delle incentivazioni sulla fiscalità di natura locale, quando noi facciamo opere di bonifica paghiamo oneri primari, secondari di vario tipo, tributi locali ma pur sempre tributi.

L'attività di bonifica per noi è prima di tutto *business*, perché si fattura per bonificare, ma è anche presupposto di trasformazione: senza quella non si va da nessuna parte. Un'ipotesi di legare un'incentiva-

zione sugli oneri primari e secondari, considerando che le bonifiche avvengono in aree quasi tutte già urbanizzate, quindi le primarie sono già fatte, cioè le strade e le fogne ci sono già, le secondarie sono forse da rimettere a posto, ma per lo più la città è già tutta realizzata, quindi si tratta di trasformazioni più minute o molto legate al comparto, è un tema che riporta al riconoscimento di un ruolo attivo in una strategia complessiva del Paese, ossia quella di bonificare - in che modo bonifichiamo interessa, ma è come quando si beve un bicchiere d'acqua: so come devo bere, ma ci vuole qualcuno che riempia il bicchiere - rispetto al complesso degli oneri che prevedono la trasformazione, questo per rendere molto più fluido il processo di rigenerazione. Oggi ci sono aree industriali dismesse talmente complesse sul piano della bonifica che rendono negativo il valore fondiario, quindi impossibile la trasformazione.

Vi faccio un esempio storico che riguarda una tra le medie città italiane notissime. Il comune di Reggio Emilia ha il centro della città da cinquant'anni bloccato da un maxi insediamento industriale, che è fallito da una vita, per il quale ormai non ci sono più gli eredi, non c'è più nessuno, non si può prendere più nessuno per l'orecchio e fargli pagare qualcosa. È un'area immensa, intrasformabile senza incentivazione, che si trova nel centro della città. Se mai a Reggio Emilia ci fosse la necessità di esplosione demografica (poi, magari, vi fornisco qualche dato per darvi un'idea), dato che il *greenfield* non lo posso più usare, in teoria dovrei farlo lì, ma non posso perché il mio piano economico non mi consente di farlo. O quella cosa lì si attua con interventi di incentivazione, che tra l'altro hanno un beneficio indiretto sociale sulla salute pubblica, sul benessere complessivo, oppure quella roba lì rimarrà per i prossimi duecento anni.

Una dinamica interessante che abbiamo presentato l'altro giorno, quando non ci siamo potuti incontrare, è che da qui al 2050 in Italia noi passiamo da 60 a 53 milioni, ma nel mondo passiamo da 7 a 9,5 miliardi di persone. Questo saldo attivo,

cioè +2,5, è fatto da gente che per 1,5 miliardi sta dove sta, ma per un miliardo comincia a girare e va a riempire i vuoti. È chiaro che il vecchio continente è un luogo che ha un grande *appeal*. È chiaro anche che tutti quanti bisognerebbe pensare che tipo di accoglienza riservare e a chi. Considerando che la nostra popolazione rimane vecchia, diventa vecchia, se viene qualcuno che ha voglia di studiare, di lavorare e di dare servizi ai vecchietti sono più tranquillo piuttosto che pensare a qualcuno intenzionato a rubarci tutto.

Un miliardo è proprio tanto. Noi ci troviamo davanti al delicato tema dell'immigrazione, che oggi viene contenuto. Parliamo, però, di numeri nell'ordine di qualche decina di migliaia. Un miliardo di persone che gira e che riempie i vuoti significa che abbiamo un problema, magari, di 5 milioni di persone per l'Italia, o di 10. Vuol dire che cambia molto. Se uno non se ne occupa, qui diventa multietnico, multireligioso, multiculturale, multilingue, multi-tutto. Diventa un problema.

Si concentra tutto nelle città. Si passa dal 55 per cento delle persone che oggi vivono nelle città al 75 per cento delle persone che vivono nelle città. Questo vuol dire che se noi non consentiamo - correttamente, sennò devastiamo il territorio - di andare fuori, sul *greenfield*, dobbiamo andare sul *brownfield*, quindi dobbiamo trasformare tutto quello che è trasformabile nell'ambito urbano, quindi andare in alto ed eliminare un sacco di tabù. Si tratta di altre questioni, ma la dinamica è questa.

Noi abbiamo temi ambientali, bonifiche, esplosione demografica fuori da noi con migrazione globale e necessità di trasformazione. La migrazione riempie i vuoti. Tutto sommato quello dei vuoti potrebbe essere anche un riempimento utile. Se noi non abbiamo più medici, i medici servono. Anche chi paga i contributi. Qui o si fa l'incentivazione per cui tutti si mettono a fare figli da domani o qualcun altro li deve fare.

Sono temi sociali che sembrano indirettamente legati alle trasformazioni, ma sono fondamentali. Il tema dell'incentivazione della bonifica è direttamente proporzionale

alla trasformabilità del territorio urbanizzato, che deve essere pronto a cogliere questo tipo di dinamiche. È tutto estremamente legato. Questi sono megatrend, sono le cose più importanti, dal nostro punto di vista.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi più puntuali, vi segnalo alcune cose.

Quando è stata approvata la direttiva ATAD (Anti tax avoidance directive) a novembre, è stato fatto un provvedimento che aveva escluso la deducibilità degli interessi passivi nelle operazioni di sviluppo e nelle operazioni di gestione di debito sottostante a immobili locati. Questa cosa ha fatto fare la levata di scudi a tutte le associazioni, alla nostra associazione, a Assoimmobiliare, a Confindustria, a tutti quanti, perché improvvisamente eliminare la deducibilità degli interessi passivi su un investimento di natura immobiliare legato alla successiva locazione, di fatto, rendeva impossibile la sostenibilità di piani economici di lungo periodo che si erano consolidati, prodotti e realizzati per l'esistenza di quelle norme. Sono usciti alcuni articoli sul *Sole 24 Ore* e c'è stata un'opera di sensibilizzazione.

Il Governo ha messo a posto - un pezzettino, non tutto - la deducibilità degli interessi passivi sul debito sottostante a immobili locati, non a operazioni di sviluppo, e non si capisce perché ci sia una distinzione. Oggi chi fa operazioni di sviluppo si vede negata la deducibilità di una quota parte di interessi passivi, che sono costi capitalizzabili che non solo sono tutti inseriti nella pianificazione economica (ricordo che gli investimenti di sviluppo sono pluriennali, quindi non è che lo faccio e tra un mese l'ho finito; sono cose che vanno dai due ai cinque anni), ma sembra vi sia stata proprio una svista, per la quale richiediamo un'attenzione possibilmente molto urgente. Diversamente, i piani economici degli investimenti in corso vengono automaticamente penalizzati da una norma che apparentemente non ha ragione di esistere.

Passiamo alle questioni relative agli immobili merce. Bisogna che ci capiamo. Noi siamo un settore industriale che produce immobili destinati alla vendita, come la

FIAT produce auto. Non mi risulta che la FIAT paghi il bollo sull'invenduto. Noi abbiamo avuto un provvedimento nel quale non paghiamo l'IMU sul magazzino, cioè su quanto è stato prodotto, a condizione che non sia stato messo a reddito. Quindi, deve essere semplicemente rimanenza all'interno del bilancio, non deve essere produttivo di alcun tipo di reddito, però paghiamo i servizi, paghiamo la TASI, e poi incredibilmente ci troviamo con l'Agenzia delle entrate che, con un provvedimento non maldestro, ma malizioso, pone a carico del contribuente la dichiarazione IMU entro un certo termine.

Mi chiedo: se un bene non è - perché così dice la legge - suscettibile di applicazione di un'imposta, perché lo diventa se io non lo inserisco nella dichiarazione IMU? L'Agenzia delle entrate ha fatto una circolare nella quale dice: « Bisogna fare la dichiarazione IMU. Se ti dimentichi di inserire gli immobili merce, io te li tasso ». Allora, è tassato o non è tassato? La norma dice che non è tassato. Lo diventa perché io non faccio una dichiarazione? Mi sembra un po' il gioco delle tre tavolette.

L'ordinamento è complesso ed è vero che l'ignoranza della legge e delle procedure non è ammessa. Un imprenditore oggi mediamente fa diciannove ore alla settimana con la sua struttura sull'impianto amministrativo delle norme con il proprio personale. Delle quaranta ore lavorative della settimana, diciannove - per chi sta nel comparto edile - sono legate a una procedura amministrativa.

A me sembra che, nella revisione complessiva del rapporto contribuente-erario, inserire delle norme che in qualche modo ti fanno il trabocchetto sulla dichiarabilità o meno in ambito di esenzione sia una presa per i fondelli. Non ho altro modo di qualificarla. Io ho una legge dello Stato che mi dice che quelli sono immobili esenti. E sono esenti. Sono sempre stati esenti, ma siccome il lenzuolo è sempre corto ogni tanto viene in mente di dire: « Proviamo a dire che se uno non li dichiara non sono più esenti ». Il contenzioso non lo vinci. Si genera il contenzioso, ma intanto devi pagare.

IMU magazzino, esenti. Benissimo. Non mi preoccupo di niente. Perché devo metterli in dichiarazione IMU? Metto quelli che sono produttivi di IMU. Gli altri sono esenti. Invece no, li devo mettere tutti. Va benissimo, li metto tutti, ma nel momento in cui mi dimentico di qualcosa diventano produttivi di un reddito patrimoniale? Ho fatto male la dichiarazione, pago una sanzione *una tantum*, ma non è che improvvisamente sono debitore nei confronti dei comuni. È come se l'Agenzia delle entrate fosse stato il braccio armato - permettetemi - dei Governi per riportare qualche tributo locale ai comuni, dato che c'è stato il taglio orizzontale dei trasferimenti dallo Stato ai comuni. Sulla pelle delle aziende questo non va mica tanto bene, specialmente con questo tipo di magheggio. È una situazione di equità sulla quale vi chiederei, possibilmente, una segnalazione. Poi hanno messo la TASI sui beni merce.

Un'ultima cosa, più di prospettiva. Tra l'altro, è riportata nel libro bianco sulla fiscalità: revisione del catasto. È una vita che se ne parla. Sicuramente c'è una certa inadeguatezza, anche se molto si è fatto. Dal punto di vista telematico, oggi la certezza dei dati è notevole.

Due aspetti di riflessione. Primo: vorremmo fare, possibilmente insieme all'erario, una stima complessiva del gettito derivante dall'imponibile catastale. Quando fu fatta la manovra di introduzione dell'IMU dal Governo Monti, quadrò il salvataggio del bilancio pubblico rispetto a una quantificazione di circa 27 miliardi di gettito derivante da una stima abbastanza approssimativa del gettito relativo all'imponibile catastale complessivo del sistema Paese. Noi abbiamo la sensazione che in quella situazione di emergenza fu fatta una stima - legittima, perché eravamo in emergenza - legata molto di più all'abitudine dei contribuenti a versare l'IMU, del tipo: facciamo una stima e vediamo dove si versa, quindi 27 miliardi dove si versano.

Siccome l'Italia è molto lunga e molto diversa, ho idea che non sia proprio così dappertutto. Mentre a Milano, a Torino o a Roma l'IMU è un'imposta municipale unica, potrei pensare che ad Afragola è un razzo

interstellare che va su Marte. Nessuno sa esattamente che cos'è. Un tema è capire esattamente qual è la base imponibile complessiva dell'imponibile catastale, perché questo riporta equità sul gettito agli enti locali, ma soprattutto porta gli enti locali a fare esazione, cosa che non fanno (su questo, francamente, bisognerebbe essere un po' più rigorosi); altro tema è coordinare il più possibile le normative di incentivazione fiscale oggi esistenti con obiettivi di politica industriale, attraverso la revisione del catasto.

Mi spiego. Noi abbiamo incentivazioni su ristrutturazione, eco bonus, sisma bonus. Sono e stanno diventando strutturali, nel senso che hanno delle scadenze, ma ci sono segnali che ci fanno pensare che diventino strutturali. La discesa in campo delle *multiutility* sul mercato dell'eco e sisma bonus è un elemento importante. Finché sono le imprese microbiche che fanno interventi di ristrutturazione è un conto, ma quando l'ENI mette lì un miliardo ogni tre anni di investimenti sull'eco bonus per garantirsi la fornitura, ma anche per fare investimenti (perché l'ENI, come tutte le *multiutility*, ha l'indetraibilità dell'IVA sui servizi, quindi si genera cassa facendo questo tipo di attività), ci fa pensare che molto probabilmente, anziché avere le scadenze al 2021, ci sarà un movimento complessivo di grandi operatori che diranno: «rendiamolo strutturale perché ci mettiamo un sacco di soldi all'anno», e sono soldi veri che danno gettito, danno lavoro. È molto interessante.

Contemporaneamente stiamo lasciando, oggi, con l'incentivazione, esclusivamente ai privati la discrezionalità della trasformazione, ma non abbiamo coerenza tra applicazione dell'imposta patrimoniale e investimenti sulle case. Mi spiego. Oggi noi abbiamo un catasto che è un convitato di pietra sugli obiettivi energetici nazionali e sugli obiettivi di rilancio del settore edilizio. Chiunque faccia una residenza nuova in classe energetica elevata fa investimenti, crea lavoro, produce lavoro, produce gettito e paga le tasse. Chi la compra spende mediamente qualcosa di più, è soggetto a un'imposta IVA, anziché a un registro age-

volato, quindi paga parecchio di più. Qual è il suo beneficio? Diretto sui risparmi, perché paga meno imposte; indiretto sulla salute pubblica, perché inquina di meno e migliora l'ambiente. Una città in classe A è una città dove teoricamente si respira meglio rispetto a una città in classe G. Poi arriva il catasto e classa, ed ecco che chi si è comprato una casa in classe A si becca il convitato di pietra che mette classamento top, categoria top, reddito top, imposta patrimoniale top. Vanifica l'obiettivo per il quale è stato fatto quel tipo di investimento. Chi, invece, vive in una stamberga iper-energivora, che inquina tutto, che è inadeguata sotto tutti i profili, non paga niente a livello di tasse. Paga imposte patrimoniali risibili.

Bisognerebbe capirsi. È delicato capire come fare. Se noi lasciamo ai privati la scelta discrezionale, inevitabilmente avremo solo qualcuno un po' evoluto e che se lo può permettere che affronta questo tipo di trasformazione perché ci crede, perché ne ha bisogno, perché pensa di partecipare a un benessere collettivo, e poi si può permettere pure l'imposta maggiorata rispetto a chi, invece, è totalmente indifferente e preferisce garantirsi il privilegio.

Come facciamo a intercettare? Intanto rendendo coerente il classamento dei fabbricati, né più e né meno, sul sistema di incentivazione, quindi individuando la classe energetica nelle schede catastali e la zona sismica, che sono legate direttamente a questioni incentivanti con leggi nazionali (tema energetico, eco bonus e sisma bonus), e stabilendo un algoritmo - se dico «carbon tax» sento anche io un po' di bruciore di stomaco - che in qualche modo riporti a un tema sociale la considerazione che la produzione di inquinamento o la non produzione di inquinamento abbiano una correlazione nel premio fiscale che si vuole dare. Se noi accompagniamo questo al sistema degli incentivi e a una politica energetica nazionale, una politica ambientale internazionale, inevitabilmente creiamo le condizioni per favorire maggiormente l'investimento.

Aggiungo che sul tema del comma 1, il sisma bonus, il sistema bancario si è mosso,

fortunatamente (penso a Primula rossa recentemente), garantendo per gli interventi di conversione ambientale una serie di mezzanini e di finanziamenti chirografari che, per fortuna, rendono molto più agevole oggi la trasformazione. Della coerenza dell'invarianza di gettito rispetto al tipo di classamento e alla *performance* energetica fino a un po' di anni fa si chiacchierava e basta. Oggi diventa, secondo me, una correlazione ineludibile, tale da innescare una politica industriale di lungo periodo.

Penso di avervi detto più o meno tutto. Restiamo a disposizione per eventuali domande. Carne al fuoco ce n'è. Se ne avete voglia, vi divertite.

CARLO GIACOMETTO. Ringrazio i nostri ospiti. Il dottor Dettori nella sua relazione ci ha dato notevoli spunti, come ha già detto lui stesso. Credo che per il nostro lavoro sia assolutamente un documento - quello che ci avete lasciato - decisamente interessante, che evidentemente ciascuno di noi, secondo la propria sensibilità, svilupperà.

Non ripercorro i numerosi spunti che lei ci ha dato. Ho solo una domanda molto puntuale rispetto a una cosa che ci avete detto. Fino a un certo anno - l'ha detto lei nel suo intervento - c'è stato questo tema della tassazione IMU rispetto agli immobili invenduti. Mi piacerebbe sapere la stima del gettito di allora, fino a quando c'è stata l'IMU, e la stima del gettito della TASI che, invece, ci avete detto che in qualche modo sostituisce, evidentemente non rispetto a quel gettito là, ma con un gettito decisamente minore, immagino, l'IMU fino al 2013, se non ho letto male il documento. Vorrei sapere se nel corso di quest'anno, visto che la legge di bilancio ha aperto ai comuni la possibilità di aumentare le aliquote, vi sia stato un impatto anche in questo senso sul gettito complessivo.

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. L'IMU sul magazzino è stata un'imposta durata abbastanza poco, mi pare quattro anni. Dopodiché, è stata eliminata. Non

vi dico in questi quattro anni le barricate che abbiamo fatto. Non ci sono state, sostanzialmente, delle grandissime perdite di gettito da parte dei comuni sull'IMU. Diciamo che c'è stato il guadagno netto sulla TASI, perché la TASI non esisteva e oggi esiste. Quello è un saldo netto positivo.

Direi che vale non particolarmente. La TASI non è un elemento critico sul bilancio. È un adempimento e non è una tassa che ha ragione di essere. Se l'immobile è invenduto non ha bisogno di servizi. Quindi, si pagano servizi comunali dei quali, in realtà, non si beneficia. Dato che lì è stata lasca la norma, perché non ha previsto l'esenzione (forse siamo stati disattenti anche noi ai tempi), i comuni, come hanno potuto, hanno esteso a tutto quanto.

Piuttosto, oggi si paga - ma lì è molto difficile intervenire, perché ci sono sentenze di Cassazione - l'IMU sulle aree edificabili che non sono produttive di alcun reddito. Tra l'altro, oggi le aree edificabili rappresentano in alcune situazioni delle grandi criticità di natura patrimoniale, perché hanno perso completamente il loro valore. Però l'IMU si paga sul valore. Quella è un'altra imposizione estremamente critica.

CARLO GIACOMETTO. Il 63 per cento dei comuni in Toscana ha chiesto la retrocessione delle aree.

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. I privati mediamente preferiscono il declassamento, in modo da non pagare l'IMU. La riportano all'agricola e non pagano l'IMU. Se io ho un comune che non ha possibilità di sviluppo urbanistico-edilizio, che mi tengo a fare un'area edificabile che mi costa ?

CARLO GIACOMETTO. D'altronde, come ha detto lei, il 75 per cento delle persone vivranno in città nel 2050.

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con*

delega al settore economico-fiscale-tributario. Esatto.

SALVATORE SCIASCIA. Ringrazio il vice presidente e i suoi collaboratori per la chiara esposizione.

Lei prima ha parlato dell'IMU che resta a carico delle imprese...

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. Che si dimenticano.

SALVATORE SCIASCIA. Che si dimenticano. Resta a carico in quanto manca un adempimento. Mi permetto, però, di segnalarle - non so se per voi costruttori può essere di interesse importante - la questione TARI. Io faccio il tributarista. Ho tre capannoni che non posso locare, non posso sistemare, non danno fastidio a nessuno, eppure devo pagare una TARI che, come lei mi insegna, ha tanti zeri. Questo, tanto per fare un chiarimento anche sulla sua perplessità, avviene perché la Corte di cassazione ha sempre assunto un principio: non è l'effettività dell'operazione, ma la possibilità in astratto che possa produrre un rifiuto, e lo stesso discorso si applica nella sua imposta.

Altro discorso. Abbiamo affrontato la questione del prezzo-valore. Lei mi insegna che per le abitazioni trasferite per prezzo-valore ci sono agevolazioni non indifferenti. Io, privato, compro da un privato e pago dieci. Io, privato, compro da una ditta e pago quindici. Punto. Cosa ne pensa di un sistema di perequazione? Ovviamente, soggetto a specifica applicazione IVA da parte di Bruxelles. Però potremmo bypassarla - come diceva ieri il consigliere dei notai - mettendo un bonus fiscale non soggetto all'imposizione.

Pongo un'ultima questione. Lei ha parlato del catasto. Di quello che si era scritto qualche anno fa nella delega fiscale (articolo 16, ultimo comma), ad invarianza di gettito, che dovevano cambiare tutti i parametri, non più il catasto fatto con... Questo con cento metri di superficie è un vano;

questo con tre metri di superficie è un altro vano.

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. Non mi deve convincere.

SALVATORE SCIASCIA. Di portarlo sui metri quadri o su un altro sistema. Oppure bisogna formare un catasto salva errori...

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. Sono d'accordo con lei. L'invarianza di gettito rispetto ai metri quadrati ho serie riserve che si mantenga tale. Attualmente, l'impostazione del catasto per vani non garantisce che, rispetto alle consistenze, si vada effettivamente a garantire un'invarianza di gettito complessivo. Questo, però, potrebbe essere un elemento, dal mio punto di vista, non particolarmente critico. Se uno vive in una casa di mille metri quadri e dichiara un vano è giusto che paghi. Non ha nessuna importanza, da questo punto di vista.

Il tema vero riguarda un sistema di equità tra le transazioni tra privati e le transazioni tra chi fa attività industriale. Le transazioni tra privati oggi, per effetto di una norma che nel passato aveva l'obiettivo di eliminare il sommerso, sono gravate da imposta di registro proporzionale al 2 per cento sul valore catastale. L'IVA è sul prezzo di vendita ed è del 4. È iper-agevolata anche in ambito europeo, perché siamo fuori da ogni logica rispetto agli altri Paesi. Il tema dell'IVA, però, per le imprese di costruzioni è fondamentale. Nell'ambito delle compensazioni sugli investimenti l'IVA ci deve essere.

Se invarianza di gettito ci deve essere, il tema dell'equità fiscale diventa critico. Se lasci l'imposta di registro sul valore catastale va bene, ma se il valore catastale diventa simile al valore di mercato l'imposta di registro aumenta, eccome. È un tema politico, è un tema vostro.

Certamente noi viviamo in una situazione di disparità. Chi programma e rea-

lizza investimenti, chi dà lavoro, chi genera volano è stra-penalizzato sul piano fiscale nella competizione immobiliare. Tra privati succede tutto quello che deve succedere. Ci fu una norma nel passato, che ebbe anche notevole interesse e utilizzo da parte nostra, che era la deduzione del 50 per cento a quote costanti dell'IVA pagata, che è durata solo due anni e che, però, in quei due anni ha prodotto molti effetti, che avevano anche una logica di politica industriale, perché si è prodotto molto di più da un punto di vista edilizio, si è venduto molto di più. I cittadini hanno beneficiato di quel tipo di agevolazione, così come quello per l'acquisto degli immobili dati in locazione a soggetti non in parentela diretta, che prevedeva il 20 per cento del prezzo in deduzione e che ha consentito a dei privati di fare investimenti, anche abbastanza importanti.

Sono tutte norme che abbiamo sempre riproposto nell'ambito della legge di bilancio, che ci sono sempre state negate per problemi in termini di copertura, quindi provvedimenti che la Ragioneria generale dello Stato ha sempre individuato come provvedimenti di natura straordinaria per i quali fosse impossibile, di fatto, oggi prevedere una riproposizione.

Certamente il tema dell'equità fiscale tra settore industriale che produce e che ha un moltiplicatore 3,14 per ogni investimento e transazioni tra privati, che nella migliore delle ipotesi produce soltanto la ristrutturazione del piccolo appartamento transato, è un tema vostro.

Certo, l'invarianza di gettito lì è complicata. Se si interviene su questo, cambiano un po' di cose. Magari il gettito patrimoniale no, ma nelle transazioni, effettivamente, si tratta di dire che i privati oggi sono iper-agevolati e domani non lo saranno più.

Si tratta, però, anche di fare una scelta se è giusto incentivare la fiscalità di patrimonio rispetto alla fiscalità di reddito. L'impresa è fiscalità di reddito, i privati sono fiscalità di patrimonio.

SALVATORE SCIASCIA. Sarebbe un grande impulso.

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. Assolutamente sì.

SALVATORE SCIASCIA. Io ritengo che l'edilizia sia la base della...

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. Non mi deve convincere.

Se io devo scegliere tra pagare la stessa imposta a un privato o a un'impresa, compro da una impresa perché ho una casa nuova garantita e performante a livello energetico. Questo è abbastanza ovvio.

EMILIANO FENU. Grazie, dottor Dettori.

Ci siamo sentiti il mese scorso. Forse ha ispirato questa proposta di legge, anche se non è proprio come avevate detto voi. Si cerca di ricondurre il reddito di locazione delle abitazioni delle imprese ad un'attività tipica, con quello che ne consegue, deducibilità di tutti i costi eccetera.

Ho risposto a chi me l'ha chiesto che l'ha ispirata proprio il dottor Dettori perché ci ha affascinato, in Commissione finanze, quando c'è stata l'audizione, il discorso sul cambiamento del mercato delle case, delle locazioni, il *co-housing* eccetera.

Tra l'altro, proprio adesso leggevo sull'*Unione Sarda* che in Sardegna tre over 65 su dieci non sono autonomi, non hanno una rete parentale. Il *senior living* diventa attualissimo.

Dopo questa breve premessa, in realtà, volevo chiedervi un parere su un altro discorso che non avete trattato adesso, però l'ho letto qui: « Estendere la possibilità di cessione del credito d'imposta per tutti gli incentivi e ampliare la platea dei soggetti cedenti e cessionari ». C'è, quindi, un'esigenza che condivido, anche un po' più generale, che è quella della circolazione del credito fiscale. Nel nostro ordinamento, in realtà, esiste già una sorta di antesignano del credito fiscale della circolazione, nello Statuto del contribuente. Mi riferisco all'accollo del debito tributario. Fino al 2017

l'accollante aveva la possibilità, perché nessuna norma lo vietava e l'Agenzia delle entrate lo faceva fare, di compensare il debito accollato con un suo credito di imposta. Questa è già una sorta di circolazione. Costituisce un elemento di circolazione del credito fiscale. Questo fino al 2017 quando l'Agenzia delle entrate ha emesso una risoluzione, mi pare, con cui ha detto che non si poteva più compensare, non applicavano più le sanzioni per il passato, ma non si poteva più fare nel futuro perché comunque l'articolo 17 del decreto legislativo n. 241, mi pare, l'articolo che prevede la compensazione, parla di stessi soggetti: la compensazione di crediti e debiti deve avvenire riguardo agli stessi soggetti nei confronti dell'Agenzia delle entrate.

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. Limitando, di fatto, la circolabilità del credito.

EMILIANO FENU. Esatto. Io, in realtà, sto provando a presentare un emendamento al decreto crescita, se riesco. Probabilmente incontrerò l'ostacolo dell'Agenzia delle entrate, perché capisco anche quello che è stato il ragionamento dell'Agenzia delle entrate.

Ho chiesto un parere e loro dicono che c'è stato un abuso. Loro parlano di una vendita di crediti, nel senso che a chi vendeva il suo credito si applicava uno sconto. Secondo me, di quello all'Agenzia delle entrate non credo interessi tanto. Più che altro il loro problema è il fatto che molti crediti si sono rivelati inesistenti.

Sto trasformando un po' la proposta, cercando di inserire qualche paletto che garantisca anche l'Agenzia delle entrate. Ad esempio, nel caso in cui io ho un credito da compensare inserisco gli stessi adempimenti previsti per il rimborso (articolo 30 del DPR n. 633).

Chiedo il vostro parere su questo aspetto, sull'incentivazione della circolazione del credito fiscale e sulla possibilità per le imprese di compensare il proprio credito con un

debito accollato, perché il caso che mi hanno sottoposto dal territorio, anche se da commercialista ho visto altri casi simili, è un'impresa che non incassa il suo credito dal cliente, però il cliente ha un credito fiscale. L'impresa ha un debito, quindi cede il suo debito che viene compensato dal suo cliente con quel credito fiscale. Anche così si conclude la transazione.

Volevo sentire il vostro parere su questo.

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. Io non so se si possa fare la compensazione diretta tra i due crediti. Non ne ho la più pallida idea.

MARCO ZANDONÀ, *direttore dell'area fiscalità edilizia dell'Associazione nazionale costruttori edili*. Là non parliamo di ampliamento della possibilità di cedere il credito con riferimento al sisma bonus e all'eco bonus. Lì l'Agenzia delle entrate ha creato una piattaforma con cui vengono certificati e controllati prima di rendere disponibile la compensazione e questa cessione del credito, nel senso che l'Agenzia delle entrate è in grado di verificarne l'effettività e certifica l'esistenza di questo credito e la validità della cessione.

Con questa procedura, che ha introdotto per la prima volta sulla cessione di crediti da eco bonus e da sisma bonus, quindi una cosa completamente nuova, questa possibilità di abusare del meccanismo della cessione del credito verrebbe evitata, anche perché poi ci sono dei controlli anche *ex post*. Ci sono dei farraginosi controlli *ex ante*, nel senso che io cedo il credito oggi. Siamo, ad esempio, nel 2019 per un lavoro condominiale, io condomino lo cedo all'impresa che realizza. L'impresa che realizza, non potendo compensare, perché magari non ha una capienza o imposte eccessive da pagare, lo può ricedere. Ovviamente, tramite questa piattaforma che si trova sul sito dell'Agenzia delle entrate, nel cassetto fiscale, dal 20 marzo dell'anno successivo a quello della cessione, l'Agenzia delle entrate, dopo aver effettuato i controlli, rende disponibile, per chi lo ha acquistato, la

possibilità di utilizzare questo credito, cioè certifica l'importo e la possibilità poi o di compensarlo o addirittura, per questo tipo di credito, di riceverlo solo una seconda volta.

Questa è una modalità completamente nuova. Poi vengono fatti i controlli *ex post* per vedere se il soggetto che originariamente aveva diritto alla detrazione e al credito, effettivamente, ha questo diritto. Se, invece, di fare lavori per 100, che migliorano, ad esempio, di una o due classi sismiche l'edificio, il miglioramento è di una classe o magari nemmeno di una classe e quindi, magari, invece dell'85 per cento, che è l'importo massimo della spesa, che è pagabile con cessione del credito d'imposta, gli spettava il 75 per cento.

In questi casi il soggetto che si è comprato il credito deve essere tutelato, nel senso che sono stati fatti tutti i controlli e si può utilizzare. Si fanno le riprese fiscali e quindi le verifiche e gli accertamenti sul soggetto originario. Questo per quanto riguarda la cessione del credito di cui parliamo noi nel documento. Ampliare quella cessione del credito vuol dire, visto che esistono tanti bonus fiscali — oltre al sisma bonus e all'eco bonus, c'è anche, ad esempio, il bonus per le ristrutturazioni edilizie, la detrazione del 50 per cento — rendere possibile, visto che questo meccanismo ormai è consolidato, la possibilità, invece di recuperare in dichiarazione dei redditi, di aggiornare il meccanismo, cioè il bonus immediatamente e di poterlo cedere. Questo vale, ad esempio, anche per la detrazione delle ristrutturazioni. Quindi, si potrebbe utilizzare per tutti i bonus questo meccanismo che è alternativo alla detrazione in dichiarazione dei redditi con la monetizzazione immediata e pagamento con questa cessione del credito.

Invece, il discorso della compensazione con debiti e crediti fiscali — ci sono anche dei disegni di legge sotto il profilo generale — oggi non è possibile. Quando c'è, effettivamente, la cessione con accollo lì l'Agenzia delle entrate ha ristretto, perché c'è la possibilità di compensare dei crediti inesistenti o spettanti in misura inferiore.

Con il sisma bonus e con l'eco bonus abbiamo queste garanzie, perché la piattaforma con cui avviene la cessione è una cosa completamente nuova. Proprio l'altro giorno ha reso disponibili i crediti ceduti nel 2018, che sono apparsi proprio nei casseti fiscali delle imprese. Si tratta di importi acquistati e utilizzabili. Magari si potrebbe usare un meccanismo analogo anche in questi casi.

Bisognerebbe generalizzare. Il sogno di tutti è arrivare...

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. Però il senatore chiedeva se, secondo noi, si riesce, nell'ambito del decreto crescita, a porre un emendamento che vada in quella direzione.

EMILIANO FENU. Io lo sto già inserendo, in realtà.

MARCO ZANDONÀ, *direttore dell'area fiscalità edilizia dell'Associazione nazionale costruttori edili*. Sicuramente il tentativo si può fare, ma sarà molto difficile.

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. Credo che sia difficile perché l'ordinamento non lo consente. Quindi, in verifica tecnica salta.

MARCO ZANDONÀ, *direttore dell'area fiscalità edilizia dell'Associazione nazionale costruttori edili*. Il sogno di tutti è questo: se io ho un debito fiscale e ho un credito nei confronti della pubblica amministrazione, pago la differenza. Questo, però, ovviamente provoca dei problemi di gettito e problemi sulle entrate.

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. Non è mai stato ammesso. È sempre stato evocato, ma non...

MARCO ZANDONÀ, *direttore dell'area fiscalità edilizia dell'Associazione nazionale costruttori edili*. Mentre è possibile compensare i debiti e i crediti fiscali — ovviamente mi riferisco a debiti da cartelle definitivamente accertate, che sono state in contenzioso — con un credito, anche qui certificato, nei confronti della pubblica amministrazione. Però, è solo in relazione a debiti derivanti da cartelle e quindi non se io devo pagare le imposte.

Invece, questo meccanismo della cessione del credito funziona così: se devo pagare delle imposte, dei contributi previdenziali o anche le ritenute da sostituto d'imposta, le posso compensare se ho acquistato un credito dal sisma bonus o eco bonus. Quindi, in senso generale, anche con riferimento alla cessione dei crediti con accollo, si potrebbe utilizzare un meccanismo di certificazione *ex ante* e un controllo *ex post* da parte dell'Agenzia.

EMILIANO FENU. Non mi accollo il debito, ma ti cedo direttamente il mio credito.

MARCO ZANDONÀ, *direttore dell'area fiscalità edilizia dell'Associazione nazionale costruttori edili*. Esatto, però con certificazione dell'Agenzia, con un modello tipo questa piattaforma.

PRESIDENTE. Ringrazio il dottor Dettori e, anche se ormai gli impegni degli altri commissari ci costringono a stare in numero ristretto, direi in conclusione alcune cose che vorrei restassero a verbale. Mi sto sempre più convincendo, a seguito delle audizioni che stiamo facendo, tutte molto interessanti, che questa indagine conoscitiva ci sta portando da un lato a conoscere una serie di misure specifiche e puntuali che noi ovviamente andremo tutte a censire e a documentare nella relazione che produrremo al Parlamento e che potranno diventare poi utili ai componenti della Commissione e a tutti i parlamentari per iniziative di carattere legislativo specifico, quindi a seconda dei vari veicoli legislativi che si potranno all'occasione presentare per risolvere, di volta

in volta, le tante problematiche che ci sono state segnalate e che a volte veramente, anche con poco impegno dal punto di vista finanziario, potrebbero essere risolte.

Dall'altro lato mi convinco sempre di più, ci convinciamo sempre di più — credo di poter parlare a nome della Commissione — che c'è un tema di fondo, che è quello del catasto, che è molto più complesso, strutturale e che spesso genera queste criticità e questi artifici che creano poi difformità di trattamento.

Anche dall'importantissimo contributo del dottor Dettori oggi emerge che uno degli elementi di criticità del nostro catasto, oltre alla non corrispondenza del valore di mercato rispetto al valore catastale degli immobili e alle modalità con cui si calcola la rendita, attraverso i vani eccetera, è la sua staticità. Anche dalle dinamiche sociologiche che ci avete descritto, credo che il nostro Paese non possa non dotarsi di un catasto dinamico. Anche approfittando — lo avete detto voi — dell'innovazione strategica legata all'informatica che oggi consente e ha consentito già di migliorare notevolmente le conoscenze e l'adeguamento delle informazioni catastali, rilevo che sono limitate perché si basano su una modalità conoscitiva (i vani, le piastrelle in un certo modo).

Il lusso oggi, a volte, non è l'elemento sufficiente per determinare la rendita catastale. Voi parlavate giustamente dell'aspetto sociale di chi investe in classi energetiche elevate o in case sicure dal punto di vista sismico che deve essere, attraverso un sistema di algoritmo, in qualche maniera riconosciuto. Mentre lei lo diceva io pensavo che deve essere un sistema decrescente. È evidente che all'inizio deve essere molto incentivante e, a scalare, fino ad annullare, perché è come se fosse un mutuo.

A maggior ragione, però, la rendita deve essere dinamica, deve essere in qualche maniera una rendita che attraverso dei sistemi codificati possa essere modificata. Ne parlavamo ieri anche con i commercialisti e con i notai, c'è l'altro

grande tema che è quello, per esempio, urbanistico, perché il catasto non può non tenere conto degli aspetti urbanistici, perché, voi me lo insegnate, siete costruttori, è evidente che se si investe in un'area dove il piano urbanistico di fronte prevede un parco pubblico il valore degli immobili evidentemente va in una certa direzione. Se di fronte c'è un'industria inquinante — adesso è solo per fare un esempio eclatante — evidentemente il valore cambia.

In sintesi, la condivisione è questa: voi pensate che, anche attraverso i lavori della nostra Commissione, possa essere utile proporre — non spetta a noi trovare lo strumento legislativo, noi dobbiamo fornire i principi che nascono da questa indagine — al Parlamento una rivisitazione del catasto non semplicemente calata dall'alto attraverso il sistema delle commissioni censuarie, ma che nasca anche dal basso attraverso la conoscenza degli operatori nella rete delle imprese e dei cittadini? Alla fine è questo quello che conta.

MARCO DETTORI, *vice presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili con delega al settore economico-fiscale-tributario*. Per me la questione strategica sta in questi termini. Questa parola allucinante che molto spesso fa venire mal di stomaco a tutti, che è «lobby», noi l'abbiamo sempre esercitata nel passato facendo — uso una parafrasi che rende — un lavoro di emendamenti su norma esistente. Da sempre la politica e i corpi intermedi si sono relazionati su «ho questo, lavoro su questo». Mentre si faceva tutto questo, il mondo è molto cambiato, così come sono cambiate le dinamiche.

Secondo me, l'osservazione delle dinamiche è il primo elemento per il quale oggi riproporre una modalità nuova di fare la *lobby*, nel senso che uno può anche fare la chirurgia estetica sul cadavere — questa è la parafrasi — però è sempre un cadavere. Magari è un po' imbellettato, ma sempre morto è.

Quando tu hai questi megatrend che avvengono vuol dire che hai un impianto normativo inadeguato, non ci sono santi.

Per cui, puoi anche continuare nella legge di bilancio a fare l'imbellettamento, a mettere cipria sul morto, ma poi va nella cassa.

I megatrend devono aprire una riflessione sul fatto che nel quotidiano ti devi arrangiare con quello che hai, ma devi riproporre delle normative decisamente adeguate a un mondo che cambia, che non sono quelle che abbiamo. Quindi, se lavoriamo sul quotidiano, ma contemporaneamente, sotto traccia, si costruisce quello che serve sulla base dell'osservazione delle dinamiche economiche, sociologiche, di mercato e compagnia bella, probabilmente diventa molto più semplice mettere poi a disposizione degli operatori e dell'erario quello che effettivamente serve nel futuro del Paese, sennò lavoriamo su questioni puntuali che mettono a posto un pezzettino così, ma tolgono la visione strategica complessiva.

Questo è sempre stato il limite che hanno avuto le rappresentanze, le organizzazioni datoriali in particolare, e la politica. Il fatto che poi sia questa bicamerale piuttosto che altre Commissioni, l'importante, secondo me, è diffondere il principio che i megatrend avvengono indipendentemente, e se tu non li osservi ti perdi i pezzi che contano e resti indietro.

Se adotti la solita metodologia di ricamo su una normativa inadeguata, avrai una normativa inadeguata molto ricamata, che è sostanzialmente inutile. Questo è l'obiettivo di fondo sul quale riportare la priorità di Commissioni come questa, delle Commissioni ambiente, finanze, bilancio eccetera, in modo tale da individuare degli obiettivi strategici di medio-lungo termine, che sono cose che interessano relativamente i componenti di legislatura che sono molto concentrati sul quotidiano. Però, d'altra parte, l'interesse del Paese, l'interesse dei cittadini, al di là di quello che deve essere visto nel contingente, deve in qualche modo riferirsi a quello che succederà.

Io nel 2050 avrò più di ottant'anni. Io vorrei avere i medici, non vorrei dover emigrare per farmi curare. Li vorrei avere qui. Vorrei avere chi paga i contributi,

sennò la pensione chi me la paga? Sono temi non proprio leggeri che riguardano, a vario titolo, in rete, tutte le questioni che in qualche modo interfacciano la nostra attività.

PRESIDENTE. Grazie mille per questo contributo veramente importante.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 10.10.

*Licenziato per la stampa
il 6 marzo 2020*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO



18STC0059980