

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

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

12.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 16 OTTOBRE 2019

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE UGO PAROLO

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:			
Parolo Ugo, <i>presidente</i>	3	Barbaro Claudio (L-SP-PSd'AZ)	8
INDAGINE CONOSCITIVA « PER UNA RIFORMA DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE, EQUITÀ, SEMPLIFICAZIONE E RILANCIO DEL SETTORE »		Marino Mauro Maria (IV-PSI)	6
		Sciascia Salvatore (FI-BP)	6
Comunicazioni del presidente sullo stato di avanzamento dell'indagine:		<i>Allegato:</i> Principali proposte avanzate dai soggetti auditi e dai Gruppi parlamentari volte a equità, semplificazione e rilancio dell'edilizia	9
Parolo Ugo, <i>presidente</i>	3, 7, 8		

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
UGO PAROLO

La seduta comincia alle 8.35.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Comunicazioni del presidente.

PRESIDENTE. Comunico, così come è stato deciso nella riunione dell'Ufficio di presidenza, integrato dai rappresentanti dei Gruppi, dello scorso 2 ottobre, che ho provveduto a chiedere ai Presidenti delle Camere, ai fini della prescritta autorizzazione, la proroga del termine dell'indagine conoscitiva al 31 gennaio 2020.

La ragione di questa proroga – la espongo a chi non era presente alla riunione dell'Ufficio di presidenza – consiste nell'opportunità di valorizzare il lavoro compiuto dalla Commissione svolgendo ulteriori audizioni con esponenti della nuova compagine governativa, al fine di dividerne l'impostazione. Si è quindi ritenuto utile evitare di giungere in questa fase all'approvazione di conclusioni ma di riassumere il lavoro sin qui svolto per fare il « punto della situazione ».

Come ricorderete, l'indagine conoscitiva « Per una riforma della fiscalità immobiliare: equità, semplificazione e rilancio del settore », si proponeva tre ambiti di intervento:

1. la situazione del catasto;

2. il tema del consumo del suolo;

3. la valutazione di proposte di misure fiscali, raccolte nel corso delle audizioni svolte.

Il documento, già elaborato in bozza e valutato sotto forma di *slide* dall'Ufficio di presidenza, si incentra in particolare sul tema della fiscalità immobiliare, partendo dalla banca dati dell'Anagrafe immobiliare integrata per arrivare a una futura attuazione di una riforma del sistema catastale in grado di coniugare i tre elementi che abbiamo indicato nell'oggetto della nostra indagine: l'equità, la semplificazione e il rilancio del settore. Su questo aspetto ho ritenuto importante mettere a disposizione, con l'occasione di questa seduta, l'approfondimento svolto.

Nelle audizioni, unanimemente, è stata sottolineata l'obsolescenza del sistema estimativo del catasto fondato su una normativa del 1939 (legge 11 agosto 1939, n. 1249), mai sostanzialmente modificata, e su una revisione degli estimi del catasto edilizio urbano risalente al periodo 1988-89 (decreto ministeriale 20 gennaio 1990). Tale obsolescenza è stata richiamata più volte anche dall'Unione europea, da ultimo con la raccomandazione del 2 luglio 2019, n. 10165.

Come è noto, anche durante la scorsa legislatura si sono poste le basi, con la legge delega 11 marzo 2014 n. 23, per una revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale, revisione che è rimasta sostanzialmente inattuata per una serie di ragioni di carattere tecnico, che, al di là di ogni valutazione politica, la Commissione ha cercato di comprendere.

Sintetizzo brevemente le principali criticità riscontrate:

Una riforma « calata dall'alto ». La riforma, così come concepita nel 2014, era calata dall'alto, senza un diretto coinvolgimento del cittadino o dei professionisti, ma attraverso l'applicazione di algoritmi, difficilmente comprensibili ai proprietari, per la determinazione del « valore patrimoniale » connesso a una « rendita catastale ». Tale impostazione, molto lontana dal concetto di « fisco amico », presupposto culturale fondamentale da introdurre e implementare nel nostro Paese, ha creato forti preoccupazioni. La sintesi delle varie posizioni porta a ritenere che qualsivoglia attività sul tema patrimoniale debba essere attuata implementando meccanismi di coinvolgimento diretto dei cittadini, quindi privilegiando meccanismi sussidiari e di intervento dal basso verso l'alto.

Una banca dati incompleta. Affinché i percorsi di un'ipotetica riforma del sistema catastale non si traducano nell'applicazione di meri moltiplicatori lineari, appare necessario completare prima un corretto censimento del patrimonio immobiliare. Se, infatti, non c'è coerenza tra i valori catastali e le situazioni reali di mercato degli immobili, qualsivoglia soluzione non farebbe altro che aumentare le sperequazioni.

La mancata definizione del principio dell'invarianza di gettito. Tale previsione normativa, invocata a gran voce da tutte le categorie audite nel corso dell'indagine conoscitiva (notai, commercialisti, professioni tecniche, Confedilizia, Ance, ecc.), e recata dalla ricordata legge delega n. 23 del 2014, è apparsa finora priva di contenuti, generando forti preoccupazioni per ulteriori sperequazioni, in assenza di puntuali accorgimenti.

Partendo da tali osservazioni, riterrei utile fissare alcuni punti che, dalle audizioni e dalle varie riflessioni che abbiamo fatto insieme, potrebbero costituire uno schema della relazione conclusiva della nostra indagine.

Appare indispensabile e prodromico a ogni riforma il completamento dell'Anagrafe immobiliare integrata, istituita con la

legge 31 maggio 2010, n. 78 e ora in via di completamento. Tale progetto, secondo le informazioni fornite alla Commissione dall'Agenzia delle entrate, sarà completato entro la fine del 2020.

La banca dati si compone di due elementi essenziali:

Il SIT (Sistema integrato del territorio), che costituisce il catalogo nazionale degli immobili, i quali sono ivi classificati, descritti e geo-localizzati – dati oggettivi – e l'AdT (Anagrafe dei titolari), che permette di identificare i soggetti titolari di diritti reali sugli immobili – dati soggettivi.

La consultazione integrata del dato oggettivo con il dato soggettivo costituisce la base per la corretta identificazione dell'unità immobiliare urbana, cui potrebbero poi confluire altre informazioni, al momento contenute in ulteriori banche dati, frammentate e tra loro non dialoganti, quali quelle che contengono le certificazioni energetiche, sismiche, acustiche, edilizie, urbanistiche, attualmente di competenza dei comuni o delle regioni. L'obiettivo finale sarebbe quello di definire una sorta di cassetto dell'immobile che contenga tutte le informazioni ad esso relative. Per poter perseguire tale obiettivo, la completa integrazione dell'elemento oggettivo con quello soggettivo (e quindi l'aver completato tutte le verifiche, gli allineamenti cartografici e le bonifiche nelle titolarità degli immobili) appare il minimo comun denominatore indispensabile per la definizione di estimi che rispondano all'effettivo valore e alla situazione dell'immobile.

Ricordo, però, anche alla luce dei dibattiti svolti, che è emersa l'opportunità di prevedere in affiancamento alle suddette attività interne alla pubblica amministrazione un coinvolgimento attivo dei cittadini, anche attraverso gli ordini professionali. Ad esempio, partendo da modulistiche comuni predisposte dall'Agenzia delle entrate, i cittadini dovrebbero essere parte attiva nel processo attraverso l'autocertificazione, asseverata da un professionista convenzionato con l'Agenzia delle entrate, di taluni elementi qualificanti dell'immobile che potrebbero portare a significative

variazioni del relativo valore. Mi riferisco, in particolare, agli elementi di identificazione delle caratteristiche posizionali ed edilizie dell'immobile, partendo dal presupposto che non sia equo che venga attribuita, alle unità immobiliari di una medesima area, una rendita che tenga conto della superficie ma non di altri elementi essenziali quali l'affaccio, la presenza dell'ascensore, la classe energetica, le previsioni urbanistiche proprie della zona, ecc.

È pertanto evidente che il dato della superficie, già quasi interamente conosciuta dall'Agenzia delle entrate (si parla di 57 milioni di immobili su 62, secondo quanto dichiarato dal direttore dell'Agenzia delle entrate nel corso dell'audizione svolta dinanzi alla Commissione il 20 marzo scorso), sia da integrare con elementi che sia interesse del cittadino fornire. Aggiungo un inciso che non è nella relazione: i dati che mancano riguardo alla superficie, cioè quel 10 per cento di elementi non presenti, sono in gran parte riferiti, come ci è stato detto nelle varie audizioni, a immobili che non sono oggetto di trasferimenti, e che quindi il sistema pubblico difficilmente riuscirà a censire. Pertanto anche da questo punto di vista il coinvolgimento diretto del cittadino, se motivato, potrebbe completare l'Anagrafe per quanto riguarda proprio i dati della superficie.

Tali informazioni, asseverate dal professionista con l'ausilio di procedure di incentivazione e semplificazione, potrebbero consentire una stima diretta dei valori da parte dei cittadini e, sempre secondo il principio di sussidiarietà, gli stessi comuni dovrebbero essere supportati nelle fasi di caricamento dei dati di rispettiva competenza.

Riassuntivamente, solo all'esito del suddetto « censimento » e sulla base dello stesso, si potrebbe dare avvio a una riforma del sistema estimativo che si fondi comunque sui seguenti elementi: superare le attuali unità di consistenza (vano, mq. e mc.) per arrivare al metro quadrato catastale (dando piena attuazione alla già esistente previsione normativa contenuta nell'articolo 3 del DPR 138/98); declinare concretamente il principio dell'invarianza di gettito, anche

attraverso operazioni sulle aliquote, che consentano un riequilibrio complessivo ed equo della tassazione; definire dei fattori di dinamicità delle rendite che tengano in considerazione situazioni in grado di far variare il valore dell'immobile, sia di tipo esterno (ad esempio, un evento sismico che potrebbe deprezzarlo o, viceversa, un piano urbanistico che potrebbe valorizzarlo o anche deprezzarlo) sia di tipo interno (quali interventi di riqualificazione energetica o sismica che con un sistema graduale nel tempo, per non penalizzare gli investimenti, potrebbero garantire un valore maggiore all'immobile); prevedere un periodo transitorio di test, elaborando parallelamente le imposte sulla base degli attuali e dei nuovi valori delle rendite, emulando così tutte le varie situazioni. In tal modo, si potrebbe anche testare le possibilità di variazione da apportare alle aliquote al fine di mantenere invariato il prelievo fiscale complessivo; garantire efficaci forme di comunicazione dell'avvenuta attribuzione alle unità immobiliari del valore patrimoniale e della rendita, prevedendo ampi termini per la proposizione di ricorsi, per i quali andrebbero altresì previste – al di là dell'ordinaria forma dinanzi alla commissione tributaria provinciale – specifiche forme di ricorso in autotutela da poter inoltrare anche in via telematica.

Desidero inoltre fare un richiamo a quanto discusso circa il tema relativo al contenimento del consumo di suolo, ovvero il secondo punto che avevo richiamato all'inizio. Da parte di tutti i soggetti auditi è emersa l'indicazione che più della necessità di nuove norme in materia, che comunque potrebbero essere di coordinamento essendovi la competenza concorrente delle regioni, siano necessarie delle semplificazioni in tema ambientale e relativamente alle bonifiche e, parimenti, si debbano prevedere misure di incentivazione fiscale per consentire il recupero dei centri storici, delle periferie e delle aree dismesse, attraverso reali processi di rigenerazione urbana. Giova anche ricordare che proprio dal nostro lavoro in Commissione è nato un emendamento, recepito nella conversione del cosiddetto decreto crescita, che ha con-

sentito di introdurre nell'ordinamento procedure fiscalmente agevolate per le imprese costruttrici che intendano recuperare immobili, anche nei centri storici, attraverso radicali interventi di ristrutturazione. È emersa con chiarezza l'esigenza di stabilizzare le misure in tema di rigenerazione urbana e di efficientamento energetico, definendo un organico sistema di agevolazioni fiscali in ragione del principio che queste non comportano automaticamente perdita di gettito fiscale poiché l'azione mobilitata da investimenti e consumi tende a determinare benefici per l'erario.

Quanto al terzo punto, ovvero le specifiche misure suggerite nelle audizioni, riterrei in questa sede, di non elencare puntualmente le proposte pervenute, che sono comunque disponibili agli atti (nell'allegato che è stato distribuito), ma sintetizzerei nei seguenti macro argomenti gli importanti contributi nell'ambito della fiscalità immobiliare, volti all'equità, alla semplificazione e al rilancio dell'edilizia:

1. Interventi sulla tassazione immobiliare locale;
2. Interventi sulla cedolare secca e sulle locazioni;
3. Interventi in tema di ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica;
4. Imposte sui trasferimenti immobiliari;
5. Imposte dirette;
6. IVA;
7. Agevolazioni orientate a specifiche tipologie immobiliari o soluzioni abitative;
8. Regimi fiscali speciali.

Nell'allegato tutti questi punti vengono esposti in modo più approfondito, con riferimento alle questioni toccate nelle singole audizioni e che la Commissione ha avuto modo di discutere.

In conclusione, vi consegno queste mie valutazioni, emerse nel lavoro che abbiamo svolto e che tengono conto dei principi a cui era addivenuta la Commissione, auspicando che la nuova compagine governativa

possa condividere, che sono declinati nello stesso titolo della nostra indagine conoscitiva, ovvero l'equità fiscale, la semplificazione delle procedure e, non per ultimo, il rilancio del settore immobiliare, partendo naturalmente dal tema fiscale.

Chiedo ai colleghi se intendono intervenire per ulteriori integrazioni o suggerimenti.

SALVATORE SCIASCIA. Ringrazio il presidente per il lavoro svolto. Due osservazioni di sistema. Una, sulla prima parte, dove si ricorda la legge delega n. 23 del 2014 come una « riforma calata dall'alto »: mi chiedo cosa voglia dire, visto che ho partecipato al suo esame. Abbiamo interessato tutte le categorie e gli ordini professionali, per cui non credo proprio che sia una riforma calata dall'alto.

L'altra è una osservazione di carattere personale: vorrei capire cosa sia il Fisco « amico ». Non credo proprio che esista un Fisco amico: è una mia considerazione personale da tributarista: un Fisco amico che per le aziende porta avanti un problema come gli ISA, che richiedono altro che una laurea in matematica !

Per quanto riguarda gli algoritmi di cui qui si parla: è vero che i calcoli non erano così semplici, perché si voleva passare dal vano catastale al metro quadro. Io però sfido un normale cittadino a riuscire a determinare quale sia un vano catastale: ci vogliono tre lauree per farlo, perché la questione di fondo era quella di fare capire perché un bagno di otto metri quadro costituiva un vano, e quindi con una certa tassazione, mentre sarebbe più semplice stabilire che possedendo un'area di cento metri quadri vicino a piazza Duomo occorra pagare una certa cifra.

Da ultimo, per ciò che concerne le proposte sulla invarianza di gettito, ricordo che si trattava di una legge delega, e voi sapete bene cosa significhi giuridicamente una legge delega: essa fissava principi e criteri direttivi e un limite temporale di tre anni. Si attendevano i decreti attuativi, e in tre anni non ne è stato emanato nessuno.

MAURO MARIA MARINO. Anzitutto intendo esprimere apprezzamento per il la-

voro svolto, che è stato una non semplice sintesi e un momento di confronto articolato con *stakeholder* significativi.

Sono totalmente d'accordo con quanto dichiarato dal senatore Sciascia, salvo che per una questione, ovvero l'espressione Fisco amico, che potrebbe sembrare un ossimoro: si tratta in realtà di uno degli obbiettivi che ci eravamo proposti all'interno della legge delega e, come mi è capitato di dire intervenendo la settimana scorsa in Aula, l'obbiettivo era quello di perseguire un atteggiamento diverso nei confronti del cittadino, né di tipo collusivo (come può essere dal mio punto di vista la logica del condono) né di tipo presuntivo (con la richiesta continua di dati che il cittadino deve dimostrare di possedere).

Sul resto sono totalmente d'accordo con il senatore Sciascia, perché pur nella difficoltà della sintesi operata, anch'io non mi sento di definirla come una riforma calata dall'alto. Il senatore Sciascia lo sa meglio di me, avendo iniziato un lavoro con il senatore Barbolini, quando io non ero ancora in Senato, poi ripreso nella legislatura successiva, e che aveva portato a un vero totale coinvolgimento degli interessati. Anzi la logica voleva essere proprio essere un momento di confronto che ha prodotto i suoi effetti, che penso abbiamo visto anche noi nei momenti di raccordo con i soggetti che abbiamo ascoltato nelle scorse audizioni. Ciò costituiva il risultato del dispiegarsi dello strumento di un'indagine conoscitiva che aveva permesso un confronto ampio e articolato, consentendo al testo di uscire migliore di come era entrato. Questo tengo a testimoniare, perché troverei riduttiva quella affermazione.

Sono d'accordo sulla incompletezza della banca dati.

Sulla questione della mancata definizione del principio della invarianza di gettito, come diceva giustamente il senatore Sciascia, essa nasce proprio dal concetto di legge delega. Facendo un approfondimento della vicenda, mi sembra che il tema principale nascesse dalla volontà di stabilire se l'invarianza di gettito dovesse essere intesa a livello nazionale o locale. È evidente che a mano a mano che si circoscrive l'ambito

di azione, il concetto di invarianza di gettito produce effetti diversi. Aspettavamo fosse il Governo, appunto secondo il principio della legge delega, a dare una risposta: il Governo di allora non lo fece e il risultato fu che non si andò da nessuna parte. Evidenzerei il percorso di nascita della norma che, delegando il Governo non ha visto una risposta, e decidere se continuare ad agire sulla base della delega ovvero confrontarci su una definizione potenziale. Mi rendo conto che fa molta differenza una cosa di questo tipo, ma mi piacerebbe fosse declinata in questo senso la questione della mancata definizione del principio della invarianza di gettito, proprio ricorrendo alla dimensione storica di quello che era stato il lavoro che avevamo compiuto. Per il resto, mi trovo in totale sintonia con i contenuti che abbiamo qui evidenziato.

PRESIDENTE. Prima dell'intervento di altri colleghi, visto che i senatori Sciascia e Marino hanno toccato i medesimi punti, vorrei precisare che vi è assolutamente noto che questa è stata la relazione del presidente, ma il lavoro della Commissione deve essere valutato nella sua integrità e le vostre proposte restano agli atti al pari della relazione del presidente. Il nostro lavoro deve essere valutato complessivamente tenendo conto delle osservazioni di tutti. Vorrei aggiungere che forse volutamente è stata una forzatura scrivere che si è trattata di una riforma calata dall'alto, ma era una sintesi, magari impropria, per rimarcare la necessità di un maggiore coinvolgimento dei cittadini, e questa credo sia una questione su cui abbiamo convenuto tutti, anche perché se non ci fossero stati problemi di coinvolgimento dei cittadini, probabilmente la riforma si sarebbe conclusa.

Per quanto riguarda la mancata definizione del principio della invarianza di gettito, condivido pienamente l'intervento del senatore Marino: quello che abbiamo scritto, non è in contraddizione con quanto dice lei. Noi diamo atto di una situazione: i motivi per cui non è stata definita concretamente l'invarianza di gettito sono quelli

che lei ha ricordato adesso, quindi non siamo in contraddizione.

CLAUDIO BARBARO. Brevissimamente. Lei ha tenuto a puntualizzare alcuni aspetti della sua relazione, non ha bisogno dell'avvocato difensore, però mi consenta di irrobustire il suo ragionamento. Al di là del fatto che abbia sottolineato che l'espressione che « calata dall'alto » a proposito della riforma potrebbe rappresentare una forzatura, mi permetto di osservare che lei ha soltanto registrato la stragrande maggioranza del comune sentire, per cui da un punto di vista, per così dire, notarile, quell'espressione è riconducibile a un sentimento diffuso che abbiamo più volte sentito rappresentare in Commissione e bene ha fatto a evidenziarlo in termini sintetici all'interno della sua relazione.

PRESIDENTE. Grazie senatore Barbaro. Naturalmente il documento che redigeremo potrà tenere conto delle varie sensibilità e troveremo le forme appropriate per definire i concetti su cui anche oggi abbiamo discusso.

Allo stenografico sarà allegato il documento con le proposte avanzate dai soggetti auditi, che vi è stato distribuito, e di cui pertanto non darò lettura: se doveste incontrare delle lacune provvederemo alle opportune integrazioni.

La seduta termina alle 9.

*Licenziato per la stampa
il 20 dicembre 2019*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

Principali proposte avanzate dai soggetti auditi e dai Gruppi parlamentari volte a equità, semplificazione e rilancio dell’edilizia

Nell’ambito generale della fiscalità immobiliare, sono state avanzate numerose proposte volte all’equità, alla semplificazione e al rilancio dell’edilizia, che possono essere classificate nelle seguenti materie:

- 1. Interventi sulla tassazione immobiliare locale**
- 2. Interventi sulla cedolare secca e sulle locazioni**
- 3. Interventi in tema di ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica**
- 4. Imposte sui trasferimenti immobiliari**
- 5. Imposte dirette**
- 6. IVA**
- 7. Agevolazioni orientate a specifiche tipologie immobiliari o soluzioni abitative**
- 8. Regimi fiscali speciali**

In particolare:

1. Interventi sulla tassazione immobiliare locale

- ✓ Accorpare la TASI nell’IMU, per finalità di semplificazione, e introdurre la completa deducibilità dell’IMU stessa dalle imposte sui redditi, anche per le persone fisiche oltre che per le imprese.
- ✓ Sostituire l’attuale forma di tassazione patrimoniale locale con una tassazione sui servizi;
- ✓ Estendere la deducibilità dei tributi locali dal reddito, già prevista per le imprese, anche alle persone fisiche;
- ✓ Estendere la deducibilità ai fini IRAP, già prevista per la TASI;
- ✓ Considerare, ai fini fiscali, quali immobili strumentali gli immobili abitativi delle società immobiliari non utilizzati per lo svolgimento dell’attività di impresa. Per questi ultimi vale, infatti, l’indeducibilità delle relative spese e altri componenti negativi di reddito, comprese le quote d’ammortamento. Ne consegue che anche l’attività di locazione di immobili residenziali non può godere della deduzione dei costi connessi al loro acquisto, costruzione e gestione;
- ✓ Estendere le agevolazioni per la sistemazione degli immobili tra parenti in linea retta ai trasferimenti tra parenti in linea collaterale, tenendo anche conto delle situazioni familiari oggi più complesse, con figli nati da differenti unioni, nonché alle situazioni di decennali convivenze;
- ✓ Non assoggettare alla tassazione locale gli immobili non locati;
- ✓ Autoliquidazione IMU partendo da codice fiscale o da identificativi catastali, a mezzo cassetto fiscale (in autonomia o tramite professionista), ufficio postale o banca.

2. Interventi sulla cedolare secca e sulle locazioni

In tema di “cedolare secca”, durante le audizioni è stato in particolare richiesto quanto segue:

- ✓ Stabilizzare la cedolare secca al 10 per cento relativa ai contratti a canone calmierato, in scadenza a fine anno;
- ✓ Estendere la cedolare secca per gli immobili non residenziali ai contratti stipulati anche prima del 2019;
- ✓ Estendere l'aliquota della cedolare secca al 10% ai Comuni non ad alta tensione abitativa e a tutte le tipologie di locazione, comprese quelle transitorie;
- ✓ Ove non si opti per la cedolare secca, ripristinare l'aliquota di deducibilità al 15% del canone di locazione, che è stata portata al 5% a partire dal 2012;
- ✓ Non assoggettare a tassazione i canoni di locazione non percepiti.

3. Interventi in tema di ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica

- ✓ Consentire di ripartire la quota detraibile per le ristrutturazioni edilizie e le riqualificazioni energetiche anche in 5 anni oltre che in 10;
- ✓ Stabilizzare nel tempo gli incentivi fiscali sugli immobili;
- ✓ Ridurre l'imposizione fiscale per gli immobili più performanti in termini di efficienza energetica e sicurezza sismica, anche allo scopo di promuovere investimenti nella riqualificazione degli edifici, con benefici anche per il fisco per effetto delle positive ricadute sull'economia;
- ✓ Semplificare il sistema delle detrazioni fiscali sugli immobili, cresciute significativamente nel corso dell'ultimo decennio: si è infatti passati da un sistema con due sole aliquote agevolate (36% e 55%) a un meccanismo modulato su una decina di aliquote (fino all'85% di detrazione), con tetti di spesa massima differenziati e possibilità di cessione del credito d'imposta limitate a sismabonus ed ecobonus e differenziate in base al tipo di beneficiario (fiscalmente incapiente o no). Il sistema si è pertanto ampliato, con la stratificazione di innumerevoli interventi e la perdita del senso della semplificazione. È dunque necessario compiere un'analisi del sistema attuale, differenziando tra le tre tipologie di detrazioni (soprattutto quelle relative alle ristrutturazioni e quelle relative al risparmio energetico).

4. Imposte sui trasferimenti immobiliari

- ✓ Ridurre l'aliquota dell'imposta di registro sulla seconda casa e la prima casa di lusso, poiché l'attuale gravosa aliquota al 9% ne riduce pesantemente la commercializzazione; ciò anche nell'ottica di incentivare acquirenti esteri;
- ✓ Estendere il meccanismo del "prezzo – valore" ai trasferimenti di immobili non abitativi, onde dare certezza al contribuente sui costi fiscali connessi ai trasferimenti immobiliari e ridurre al minimo il contenzioso;
- ✓ Perseguire l'obiettivo della ricomposizione fondiaria riducendo l'aliquota del 15 per cento dell'imposta di registro prevista per le cessioni di terreni agricoli, laddove permanga l'uso agricolo.

5. Imposte dirette

- ✓ Riequilibrare, tramite le **imposte sui redditi**, il divario di tassazione fra i trasferimenti di immobili da costruttore, onerati da IVA, che ha un'incidenza molto più elevata rispetto all'imposta di registro, a carico dei trasferimenti da privato;
- ✓ Non penalizzare fiscalmente gli immobili ad uso abitativo non utilizzati; al momento, ai fini delle imposte sul reddito, si verifica l'aumento della base imponibile per i cosiddetti

- “immobili a disposizione”. Ciò appare iniquo, soprattutto laddove sia effetto di un eccesso dell’offerta rispetto alla domanda;
- ✓ Rimuovere la disparità di trattamento fiscale che caratterizza gli immobili strumentali per l’esercizio di un’attività di impresa e gli immobili strumentali per l’esercizio di attività di lavoro autonomo. I primi sono deducibili, mediante il processo di ammortamento, dal reddito di impresa, ma non lo sono i secondi, pur essendo funzionali anch’essi all’esercizio dell’attività;
 - ✓ È stata reintrodotta, solo in forma transitoria, la norma che consente la integrale deducibilità degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili locati dalle imprese immobiliari. Si suggerisce di rendere strutturale la disposizione, per evitare situazioni di antieconomicità delle operazioni immobiliari;
 - ✓ Vi è un problema in ordine alla corretta **deduzione degli ammortamenti per le società titolari di centri commerciali** che, derogando contrattualmente alle disposizioni civilistiche, si fanno carico degli obblighi di preservare l’efficienza economica del compendio. Poiché tale deducibilità non è sempre riconosciuta a causa di improprie commistioni con le spese di manutenzione sulle parti comuni, è auspicabile un intervento normativo con valenza interpretativa che ne garantisca certezza;
 - ✓ Con riferimento all’applicabilità alla materia dell’esenzione dall’imposizione reddituale (**PEX – Participation exemption**) delle quote di società immobiliari, l’Agenzia delle entrate precisa che la PEX spetta solo a condizione di prevalenza qualitativa e quantitativa dei servizi di “gestione attiva” rispetto alla mera “locazione passiva”. A fronte di tale rigidità è auspicabile un intervento di chiarimento legislativo;
 - ✓ **Rivedere i coefficienti di ammortamento degli immobili strumentali**, che è a tutt’oggi fissato, in via generale, nella misura massima del 3 per cento annuo, e per i centri commerciali al 6 per cento. Tali coefficienti sono troppo bassi, non rispecchiando il ciclo di vita tipico dei beni in questione;
 - ✓ La Legge di Bilancio 2019 ha reintrodotta la facoltà di **rivalutazione dei beni d’impresa, inclusi gli immobili** strumentali e patrimoniali, previo versamento di un’imposta sostitutiva pari al 16 per cento sul maggior valore iscritto in bilancio, aliquota che risulta sproporzionata a fronte di una deducibilità fiscale per ammortamento del solo 3 per cento annuo; si propone dunque di rivedere tale aliquota;
 - ✓ **È ammessa la deducibilità delle quote di ammortamento per le imprese, ma non per i professionisti**. Tale difformità andrebbe eliminata, sia per fini di equità che per stimolare la crescita del mercato, laddove risulterebbero favoriti per i professionisti gli acquisti a titolo definitivo (e non in *leasing*, soluzione oggi più conveniente fiscalmente).

6. IVA

- ✓ Il sistema dello *split payment* è strutturato in modo da rendere impossibile per le imprese il recupero del proprio credito IVA o la sua compensazione oltre determinati importi. In proposito l’ANCE ipotizza delle articolate soluzioni normative illustrate in dettaglio nel documento.
- ✓ Estendere l’applicazione del *reverse charge*, quale meccanismo di liquidazione dell’IVA dovuta ai fornitori, tutte le volte in cui si applichi lo *split payment* verso i committenti pubblici.

- ✓ Consentire il recupero integrale del credito IVA eliminando l'attuale tetto massimo di crediti d'imposta compensabili, pari a 700.000 euro annui.

7. Agevolazioni orientate a specifiche tipologie immobiliari o soluzioni abitative

- ✓ Evitare di penalizzare le locazioni brevi (canone TV, diritti SIAE);
- ✓ Promuovere interventi di semplificazione e agevolazione fiscale, che tengano anche conto di **nuove tipologie di abitazione**, quali il *co-housing*, lo *student-housing* e il *senior living*, sul cui dettaglio rinvio, anche in questo caso, al testo del documento;
- ✓ Introdurre agevolazioni fiscali per i **cosiddetti immobili merce**, alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa;
- ✓ Superare la frammentazione sia fondiaria sia della proprietà immobiliare. L'attuale quadro normativo rende impossibile determinare proprietari o eredi di migliaia di particelle catastali, cosiddette "**particelle silenti**". Infatti, per mancanza di valore e costi eccessivi notarili, non vengono effettuati gli adeguamenti di proprietà. Ciò comporta spesso fenomeni di abbandono, in particolare nei territori montani. Occorre stabilire pertanto per le transazioni immobiliari e di terreni sotto certi valori che non sia necessario il notaio e possa essere sufficiente una scrittura davanti al **Segretario comunale**, dunque senza oneri per i proprietari che devono procedere alla successione.

8. Regimi fiscali speciali

- ✓ **Rivedere la disciplina delle cosiddette società di comodo**, o non operative, così individuate laddove i ricavi risultino inferiori a quelli minimi presunti. Siffatta disciplina può risultare penalizzante nei confronti di quelle iniziative imprenditoriali che determinano ricavi non allineati a quelli ipotizzati dalla legge, il che è fisiologico in tema di immobili, stante il contesto notoriamente di eccesso di offerta;
- ✓ L'ultima legge di bilancio ha introdotto una **tassa del 3 per cento sulle transazioni via internet (web tax)**, che appare eccessivamente bassa per poter correggere le distorsioni del mercato dovute ai ridotti oneri fiscali di cui godono ordinariamente gli operatori via *web*, aventi di norma sede all'estero. Inoltre, le soglie dimensionali sono eccessivamente elevate, così da far sfuggire a imposizione fiscale un gran numero di transazioni;
- ✓ Le **SIQ società d'investimento immobiliare quotate** residenti in Italia possono adottare un sistema di tassazione in cui l'utile derivante dalla locazione immobiliare è esente da imposizione, perché tassato in capo ai soci all'atto della distribuzione. Al contrario, i medesimi redditi prodotti da un'analoga società estera sono tassati con una imposta sostitutiva del 20 per cento, con ciò scoraggiando le società straniere dall'investire nel nostro Paese. È pertanto auspicabile una riduzione dell'aliquota al 5 per cento.

