

**ANCE**

**GUIDA** PRATICA

Proposte e azioni  
per far ripartire il Paese



Il **FISCO**  
come leva per  
la **rigenerazione**  
e lo **sviluppo**  
**URBANO**



**Rigenerazione urbana e tutela ambientale, crescita e investimenti, edifici efficienti e sicuri, sono tutte sfide che l'industria delle costruzioni italiana può affrontare se supportata da una politica orientata allo sviluppo e alla tutela dell'interesse pubblico.**

**Per questo il sistema fiscale immobiliare, che può essere un potente volano, deve essere rivisto e semplificato.**

**Intervenire sulla fiscalità immobiliare significa incentivare le operazioni di riqualificazione urbana, riformare il catasto per adeguarlo ai nuovi standard ambientali, alleggerire la tassazione locale, favorire il mercato delle locazioni abitative, sviluppare il livello di digitalizzazione delle imprese, e in generale migliorare la compliance fra fisco e imprese.**

**Rispetto a questi temi, invece, la leva fiscale mostra, oggi, un'inadeguatezza tale da ostacolare la crescita del mercato e impedire lo sviluppo del territorio. Come uscirne?**



# 1. Incentivi fiscali stabili e più efficienti

Gli effetti positivi sull'economia dei bonus edilizia, Ecobonus e Sismabonus, che si sono prodotti nel tempo sono evidenti, sia in termini di volume d'affari che di occupazione.

Ma è necessario uscire dal meccanismo delle continue proroghe temporali e mettere a regime queste agevolazioni fiscali per avviare un serio e duraturo processo di rigenerazione urbana.



# Proposta

Per concretizzare gli obiettivi di una politica ambientale di lungo periodo è necessario che vengano stabilizzati o prorogati sino al 2030:

- il **Bonus Edilizia** per gli interventi di recupero edilizio o per l'acquisto di immobili residenziali integralmente ristrutturati, oggi applicabile in forma potenziata sino al 31 dicembre 2019;
- l'**Ecobonus** per gli interventi di riqualificazione energetica, oggi applicabile sino al 31 dicembre 2019 alle singole unità immobiliari e sino al 31 dicembre 2021 agli edifici condominiali;
- il **Sismabonus** per gli interventi di messa in sicurezza sismica e per l'acquisto di immobili antisismici (cd. Sismabonus acquisti), oggi operativi sino al 31 dicembre 2021. Occorre, inoltre, estendere il Sismabonus acquisti anche all'acquisto di fabbricati ristrutturati in chiave antisismica, senza preventiva demolizione.



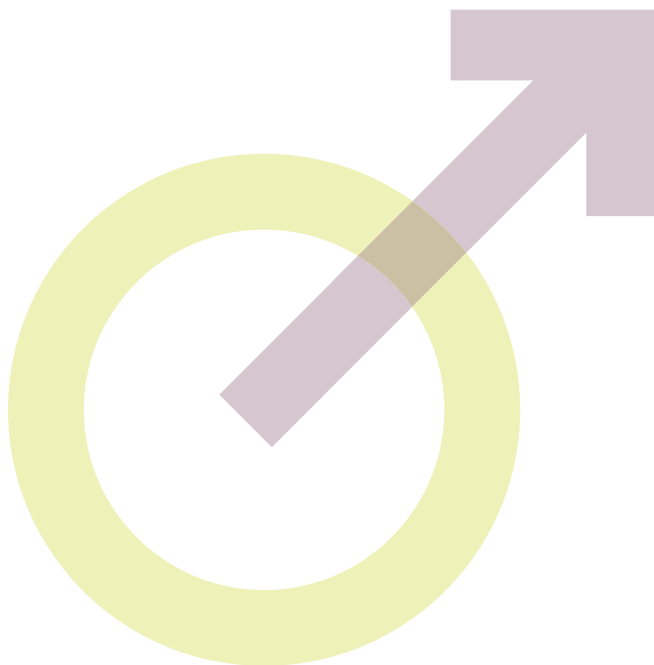
## 2. Detassare tutte le operazioni di rigenerazione urbana

Il recente Decreto Crescita ha detassato i trasferimenti di interi fabbricati a favore delle imprese di costruzione che realizzano interventi mediante demolizione e ricostruzione. Il regime agevolato (imposte di registro e ipocatastali in misura fissa) si applica a tutte le cessioni effettuate da privati e a quelle effettuate da imprese che sono esenti da IVA. Restano fuori le cessioni di beni strumentali soggetti ad IVA, che scontano le imposte ipotecarie e catastali al 4%. Questa limitazione riduce la portata della disposizione nata proprio con lo scopo di favorire le operazioni di sostituzione edilizia.



## Proposta

È necessario **estendere il regime fiscale agevolato** previsto dal Decreto Crescita a tutti i trasferimenti di immobili destinati alla demolizione e ricostruzione all'impresa, e quindi anche alle cessioni che coinvolgono gli immobili strumentali delle imprese e che sono soggette ad IVA.





### 3. Incentivare il riacquisto di chi cede immobili da demolire

È necessario avviare e rendere fattibili interventi complessi di rigenerazione che coinvolgano interi edifici da demolire e ricostruire, ma al contempo bisogna favorire il riacquisto di un'altra unità immobiliare da parte dei proprietari che hanno ceduto i propri immobili all'impresa.





## Proposta

Ai proprietari che cedono alle imprese di costruzione la propria unità immobiliare, situata all'interno di edifici da rigenerare, dovrebbe essere riconosciuta una **detrazione fiscale** da utilizzare per il riacquisto di un'altra unità immobiliare che rispetti le più moderne caratteristiche energetiche e antisismiche.

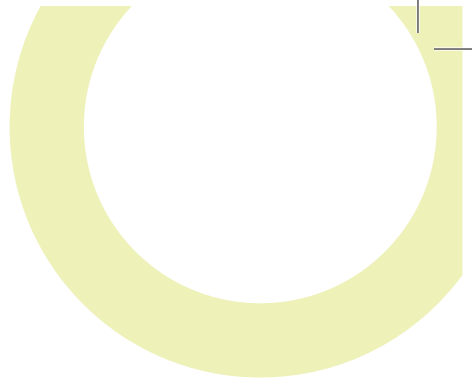




## 4. Detassare i finanziamenti sugli “immobili merce”

A partire dal 2019, anche gli interessi passivi su finanziamenti contratti per la costruzione o ristrutturazione di “immobili merce” delle imprese edili sono deducibili nei limiti del 30% del ROL (Risultato Operativo Lordo). La disciplina precedente, invece, ne prevedeva la deducibilità integrale.

Questa limitazione comporta un aumento dei costi dell'attività delle imprese di costruzione, che incide pesantemente sulla loro liquidità e distoglie risorse finanziarie altrimenti investibili in progetti di recupero urbano.



## Proposta

È necessario ripristinare **l'integrale deducibilità**, almeno fino all'ultimazione del fabbricato, degli interessi passivi connessi a finanziamenti accesi per la costruzione o la ristrutturazione degli "immobili merce" delle imprese edili.





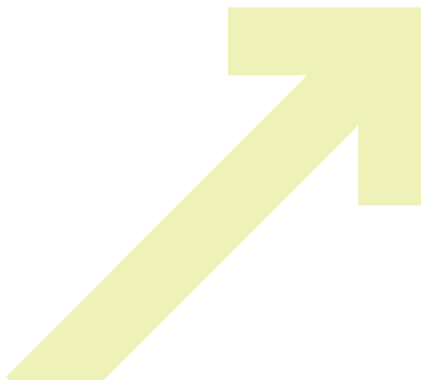
## 5. Adeguare il catasto alle nuove esigenze ambientali

Il catasto urbano, oggi, non rappresenta più il reale valore degli immobili poiché è basato su norme che risalgono al 1939 e su parametri che non sono al passo con gli standard energetici e antisismici che la legge richiede per le nuove costruzioni e per gli edifici ristrutturati. A questi, infatti, va riconosciuto un trattamento fiscale di favore, e non una penalizzazione in termini di prelievo.



## Proposta

Bisogna riordinare il sistema catastale e la base imponibile delle imposte patrimoniali per **premiare gli immobili più performanti** dal punto di vista energetico e antisismico, introducendo un coefficiente che tenga conto della classe di efficienza energetica posseduta dal fabbricato e agisca in senso inversamente proporzionale sulla rendita e sul valore catastale imponibile, alla luce del minor impatto ambientale (e sociale) del fabbricato stesso.





## 6. Alleggerire la tassazione locale

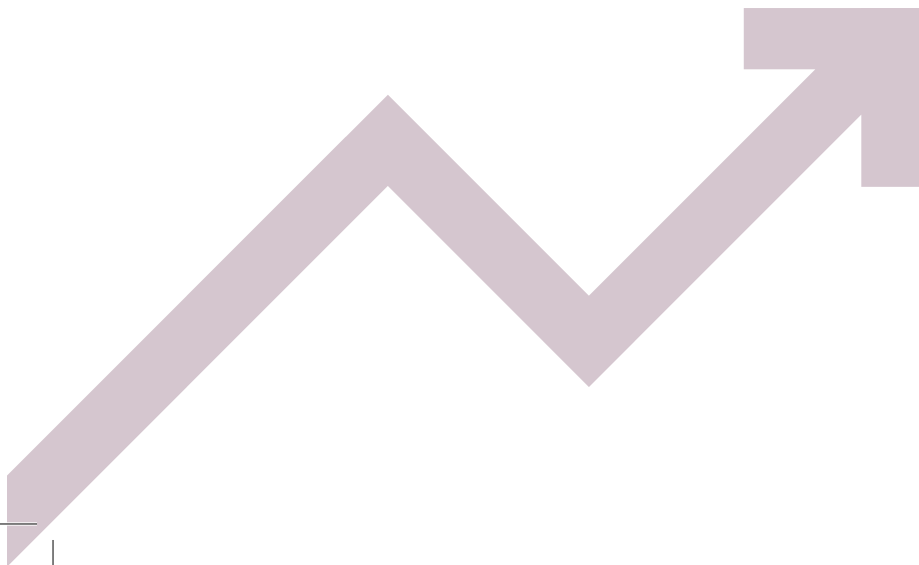
Nel corso del tempo la pressione fiscale sugli immobili è aumentata indiscriminatamente a scapito dell'attività di impresa. Si è venuto a creare un macchinoso quadro normativo che ha determinato una forte incertezza applicativa e, soprattutto, un aumento dei costi fiscali degli investimenti immobiliari.



## Proposta

È necessario avviare un processo di **revisione dei tributi locali** IMU e TASI, per arrivare all'introduzione di una **tassa unica sugli immobili**, che, tra l'altro, non deve colpire i beni "merce" delle imprese edili.

La riorganizzazione del prelievo fiscale locale va improntata alla semplificazione e a un reale contenimento dell'imposizione per favorire gli investimenti immobiliari.





## 7. Favorire il mercato delle locazioni

Il mercato delle locazioni residenziali si presenta fortemente polverizzato e lontano dal soddisfare l'esigenza di una **“locazione di qualità”** che abbia ad oggetto un patrimonio abitativo moderno, efficiente e non energivoro. Una politica fiscale, al passo con l'evolversi del contesto sociale che adotta nuovi modelli di lavoro, famiglia, consumo, deve saper rispondere alle mutate esigenze abitative e alla nuova domanda di locazioni residenziali.





## Proposta

Occorre superare la disparità di trattamento che esiste, oggi, tra le locazioni promosse dalle imprese e quelle promosse da privati, e per farlo occorre:

- estendere la qualifica di **“immobili strumentali”** alle unità abitative locate dalle imprese, fintanto che permanga tale destinazione, così da consentire il processo di ammortamento anche per tali fabbricati, fissando un coefficiente d’ammortamento maggiore rispetto a quello attualmente applicabile ai fabbricati strumentali che è inidoneo a esprimere il ciclo di vita del fabbricato;
- estendere la **cedolare secca** anche alle locazioni delle abitazioni delle imprese, almeno per quelle nuove o incisivamente ristrutturate, oppure per quelle in classe energetica elevata e locate a canone concordato.



## 8. Favorire la digitalizzazione delle imprese

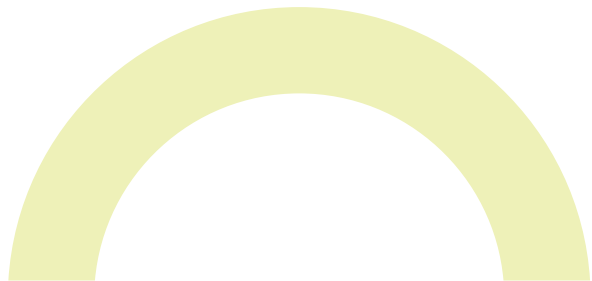
La leva fiscale immobiliare può essere utilizzata anche per favorire la digitalizzazione delle imprese edili, per aumentare gli investimenti diretti alla trasformazione tecnologica e digitale dell'industria delle costruzioni e accrescere la competitività delle imprese che operano sul territorio nazionale.



## Proposta

È necessario **prorogare almeno fino al 2025** l'iperammortamento dei beni materiali strumentali funzionali alla trasformazione tecnologica e/o digitale e del superammortamento per specifici beni immateriali a questi collegati.

È anche necessario **ampliare l'elenco dei beni ammessi** ai benefici fiscali con l'inserimento esplicito di categorie di beni dedicati tradizionalmente al settore edile.





**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI



[www.ance.it](http://www.ance.it)