

IL LIBRO BIANCO DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE

Per una riconversione del patrimonio edilizio che garantisca sicurezza sismica, benessere abitativo ed emissioni zero

QUADRO SINOTTICO DELLE PROPOSTE

RICONVERSIONE URBANA	NUOVE ESIGENZE ABITATIVE
● Reintroduzione almeno fino al 2020 della detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA pagata sull'acquisto di abitazioni in classe energetica elevata (non inferiore alla A/1) ● Applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna) sull'acquisto di immobili da parte di imprese e cooperative che, entro i 5 anni successivi, si impegnino alla ricostruzione degli stessi, o alla loro integrale ristrutturazione, in classe non inferiore alla A/1 sotto il profilo energetico e nel rispetto delle regole di sicurezza che vigono per i nuovi edifici (DM 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni") ● Estensione alle zone a rischio sismico 2 e 3 della detrazione Irpef 75%/85% del prezzo di vendita (fino ad un massimo di 96.000 euro) per l'acquisto di case antisismiche (attualmente limitata alle sole case site in zona 1), cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, o assegnate da cooperative e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica ● Estensione della detrazione fiscale genericamente prevista per le ristrutturazioni (articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986), all'acquisto di alloggi in classe energetica non inferiore alla A/1, realizzati nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, anche con variazione volumetrica (attualmente esclusa) ● Assoggettamento all'aliquota IVA ridotta al 5%, in coerenza con la disciplina comunitaria in materia di IVA, per gli interventi di adeguamento antisismico e di rimozione dell'amianto realizzati su fabbricati abitativi ● Messa a regime della detrazione Irpef per il recupero edilizio, nelle formulazioni potenziate ed in vigore fino al 31 dicembre 2018, e della detrazione per interventi di riqualificazione energetica eseguiti su singole unità immobiliari, sempre nella formula maggiorata ● Rimodulazione dei benefici fiscali "ecobonus" e "sismabonus" in funzione dell'immobile su cui s'interviene, commisurando le premialità, se trattasi di opificio o altro immobile strumentale, non più al singolo immobile come "unitariamente accatastato" ma ad una predeterminata superficie ● Estensione della possibilità di cessione del credito di imposta per tutti gli incentivi (compreso il Bonus Edilizia) ed ampliamento della platea dei soggetti cedenti eessionari. Allo stesso modo, occorre prevedere meccanismi di cessione snelli che garantiscano la certezza del credito d'imposta (nell'an e nel quantum) in capo al cessionario ● Introduzione di premialità fiscali a favore dei soggetti che investono in società, o enti, che acquistano i crediti d'imposta, per garantire la finanziabilità degli interventi ● Individuazione, da parte dei Comuni, di specifici ambiti di rigenerazione urbana, all'interno dei quali attivare procedure semplificate di intervento e di cessione del credito per interventi di ristrutturazioni degli edifici, nonché ulteriori agevolazioni fiscali (aliquote ridotte IMU e TASI e trasferimenti immobiliari con registro ed ipo-catastali fisse) ● Applicazione della misura fissa dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale alle permutate ed ai trasferimenti tra privati e Pubbliche Amministrazioni ● Riordino del catasto, mediante l'introduzione di un coefficiente che tenga conto della classe di efficienza energetica posseduta dall'immobile, agendo in senso inversamente proporzionale sulla rendita e sul valore catastale imponibile, proprio alla luce del minor impatto ambientale (e sociale) del fabbricato	● Estensione della "cedolare secca" agli immobili abitativi locati a canone concordato da imprese, da cooperative e da società ● Riconoscimento della piena deducibilità delle spese di manutenzione degli immobili abitativi posseduti da imprese, cooperative e società ● Ammissione del processo di ammortamento anche per i fabbricati abitativi delle imprese e delle cooperative con un coefficiente pari ad esempio al 10%-12% con contestuale possibilità di capitalizzare, nel costo di acquisto o di costruzione, le spese sostenute per gli interventi di recupero degli stessi, così da consentirne la deduzione attraverso il processo d'ammortamento ● Estensione a tutte le imprese che concedono abitazioni in locazione della possibilità di optare per l'applicazione dell'IVA ● Applicazione di un'aliquota IVA ridotta al 5% per locazioni di immobili residenziali "a canone concordato", nonché di "alloggi sociali" ● Riapertura dei termini, almeno per il triennio 2018-2020, delle detrazioni fiscali ai fini Irpef stabilite a favore dei conduttori e assegnatari in godimento di "alloggi sociali" dall'art. 7 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80