

IL LIBRO BIANCO DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE

**Riconversione del patrimonio edilizio
sicurezza sismica, benessere abitativo
ed emissioni zero**

**26 settembre 2018
LUISS Guido Carli**

RIGENERAZIONE URBANA *Bonus fiscali*
Sismabonus **Ambiente**
Efficienza energetica sostituzione edilizia
Ecobonus Revisione del catasto
Revisione della Fiscalità immobiliare
Locazioni immobiliari **Sicurezza sismica**

"Si realizzano sempre le cose in cui credi realmente; e il credere in una cosa la rende possibile"

Frank Lloyd Wright

IL LIBRO BIANCO DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE



Ambiente, rigenerazione urbana, sviluppo sostenibile delle città, efficienza energetica e messa in sicurezza sismica, sono **temi imprescindibili** per chi ha la responsabilità di operare sul territorio



Vanno **eliminati gli ostacoli** che impediscono un processo di reale rigenerazione urbana del territorio. Innanzitutto un **uso obsoleto della fiscalità immobiliare**

Il libro bianco della fiscalità muove dalla convinzione che...

la fiscalità immobiliare, se orientata all'ambiente e allo sviluppo sostenibile, possa diventare uno strumento fondamentale per il Paese funzionale alla realizzazione dell'interesse pubblico e portare vantaggi a livello economico



Per una vera **RIGENERAZIONE URBANA**

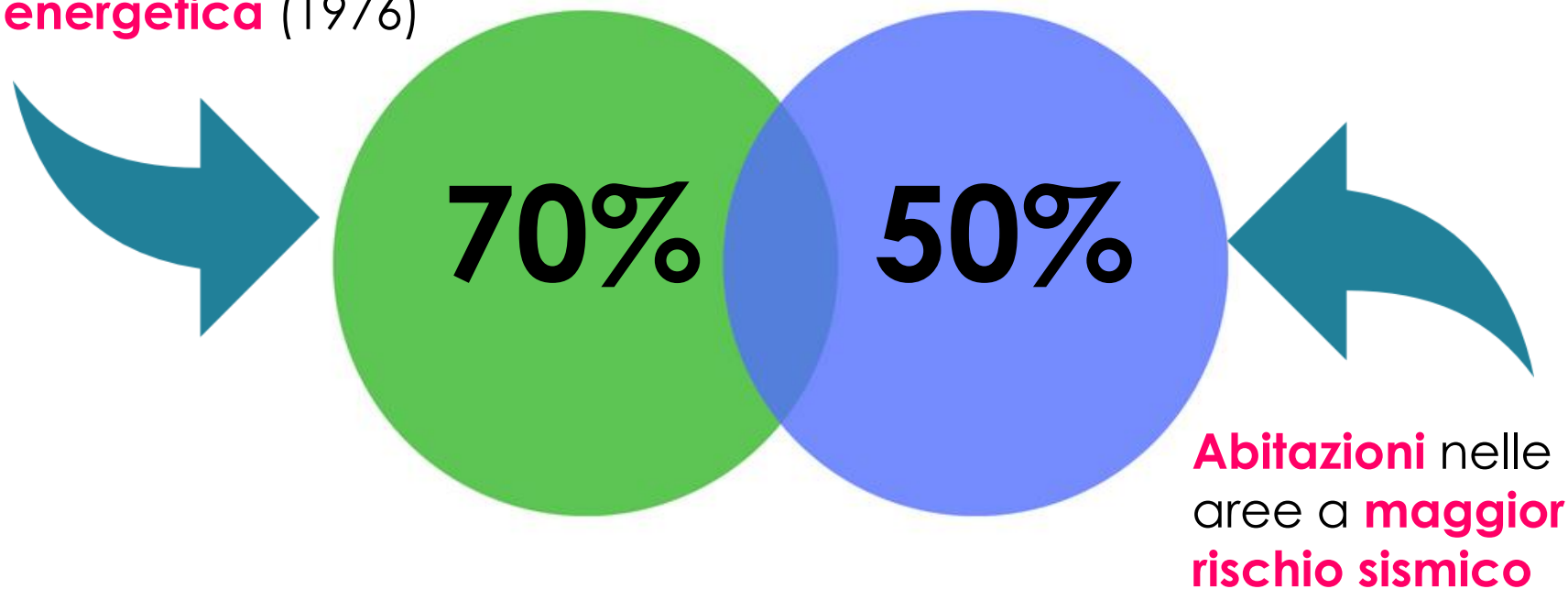


Servono **POLITICHE URBANE** finalizzate allo sviluppo sostenibile del territorio



Serve una **FISCALITÀ IMMOBILIARE** orientata all'ambiente

Edifici residenziali costruiti
prima dell'introduzione
delle **norme antisismiche**
(1974) e **sull'efficienza**
energetica (1976)

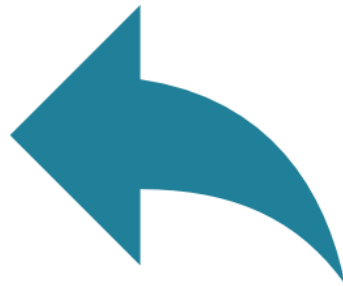


40 Miliardi

di gettito complessivo
sugli immobili

300

interventi legislativi
negli ultimi 20 anni



la **fiscalità immobiliare** è ancora **obsoleta** e **inadeguata** rispetto ai temi della rigenerazione urbana e della sostituzione edilizia

La casa non è più un investimento

Il libro bianco della fiscaltà immobiliare

Cos'è

un **manifesto di intenti** e di proposte fiscali in ambiti strategici della gestione del territorio, con l'obiettivo di definire i punti cardine di una politica industriale stabile di lungo periodo

Cosa vuole essere

il **punto di riferimento** per una nuova politica fiscale incentrata sui temi dell'ambiente e della rigenerazione urbana



Le proposte per la Rigenerazione Urbana



IL LIBRO BIANCO DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE

PER L'ACQUISTO
di **CASE EFFICIENTI**

è necessario



Reintrodurre fino al 2020 la **detrazione Irpef del 50% dell'IVA** pagata sull'acquisto di abitazioni in classe energetica elevata

PER un reale processo
di **RIGENERAZIONE URBANA**

è necessario



Agevolare gli interventi di demolizione e ricostruzione e le operazioni di permuta del vecchio con il nuovo

Imposte di registro, e ipo-catastali fisse sull'acquisto di immobili da parte di imprese e cooperative che, entro i 5 anni successivi, si impegnino alla **ricostruzione degli stessi, o all'integrale ristrutturazione, efficienti sotto il profilo energetico e sicuri**

IL LIBRO BIANCO DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE

PER UNA VERA **SOSTITUZIONE EDILIZIA** ***è necessario***



Estensione della detrazione fiscale prevista per le ristrutturazioni 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



Estensione alle zone a rischio sismico 2 e 3 della detrazione Irpef 75%/85% del prezzo per l'acquisto di case antisismiche cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, o assegnate da cooperative e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica



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



Individuazione, da parte dei Comuni, di ambiti di rigenerazione urbana, in cui attivare procedure semplificate di intervento e di cessione del credito per interventi di ristrutturazione e ulteriori agevolazioni fiscali (aliquote ridotte IMU e TASI e trasferimenti immobiliari con registro ed ipo-catastali fisse)

Le proposte sugli incentivi fiscali



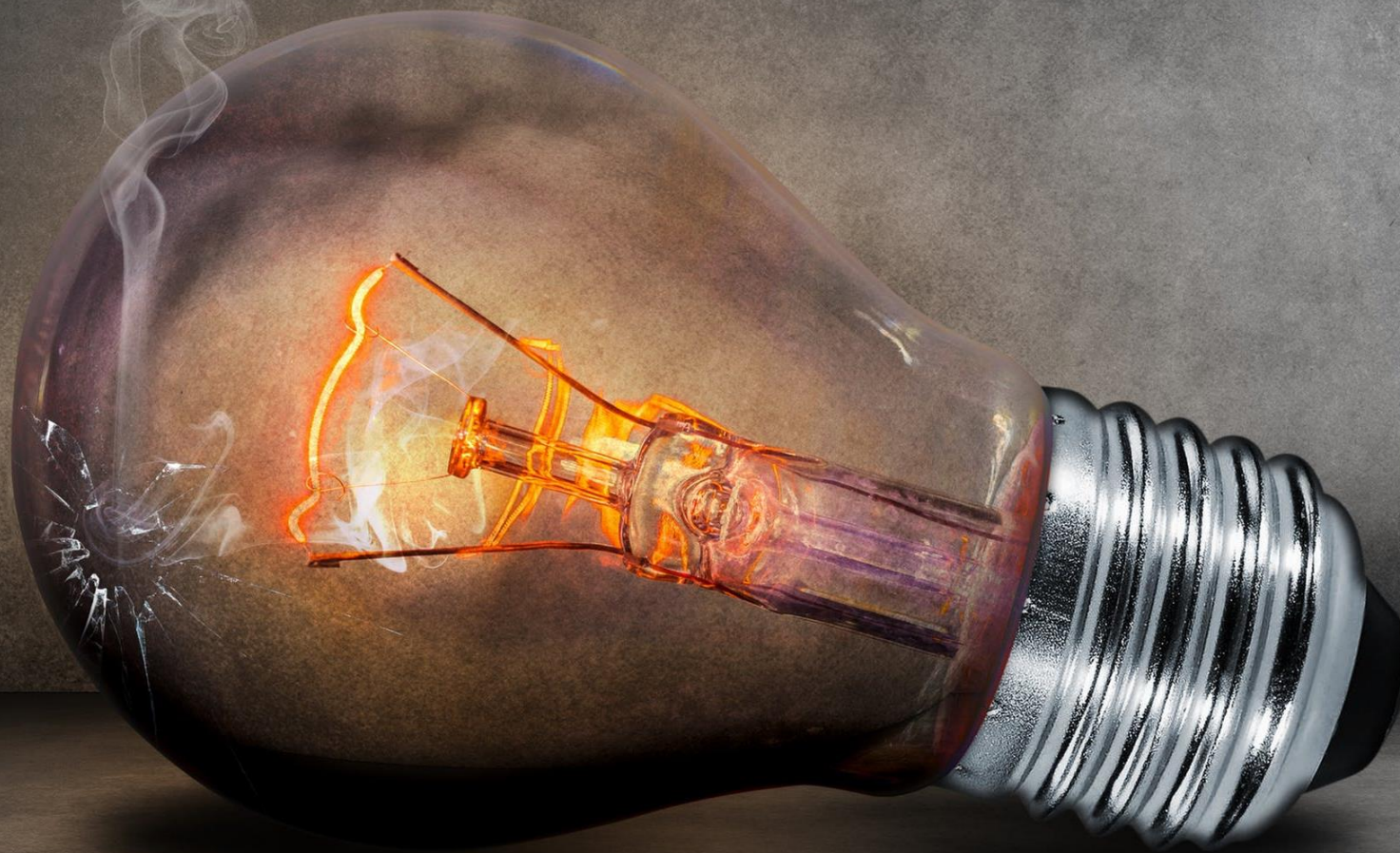
GLI INCENTIVI FISCALI PER LA CASA

devono essere considerati come

fattore di crescita

-  **Messa a regime della detrazione Irpef per il recupero edilizio nella misura del 50% , e dell'ecobonus**, sempre nella formula maggiorata
-  **Rimodulazione di ecobonus e sismabonus** in funzione dell'immobile su cui s'interviene, commisurando le premialità, in caso di lavori eseguiti su opifici o altri immobili ad accatastamento unico, non più al singolo immobile, ma ad una predeterminata superficie dello stesso
-  **Cessione del credito di imposta per tutti gli incentivi** (compreso il Bonus Edilizia) ed **ampliamento della platea dei soggetti cedenti e cessionari**. Prevedere meccanismi di cessione snelli che garantiscano la certezza del credito d'imposta in capo al cessionario
-  **Premialità fiscali per chi investe in società, o enti, che acquistano i crediti d'imposta**, per garantire la finanziabilità degli interventi

Le proposte per il riordino del Catasto



Il catasto va adeguato alle nuove ESIGENZE AMBIENTALI per

premiare gli immobili performanti ed efficienti



È necessario intervenire sul catasto mediante l'introduzione di un **coefficiente che tenga conto della classe di efficienza energetica** posseduta dall'immobile, che agisca in senso inversamente proporzionale sulla rendita e sul valore catastale imponibile, proprio alla luce del minor impatto ambientale (e sociale) del fabbricato

Le proposte per le nuove esigenze abitative



IL MODO DI VIVERE LA CITTÀ SI EVOLVE

Cambia il contesto sociale, cambiano le esigenze lavorative e familiari
cambia la mobilità, perciò è necessario favorire la

locazione di qualità



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

o in alternativa...



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

LE **GIOVANI GENERAZIONI** considerano le eredità immobiliari non come OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO, ma come

costi fiscali e oneri burocratici



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 Irpef a favore dei conduttori e assegnatari in godimento di “alloggi sociali”** dall'art. 7 del DL 47/2014

IL LIBRO BIANCO DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Hanno partecipato

Alleanza delle Cooperative Italiane (Settore Abitazione)

Ance

Associazione Nazionale Cooperative di Produzione Lavoro e Servizi

Assoimmobiliare

Confcooperative Habitat

Legacoop Abitant

Legambiente

Università Luiss Guido Carli

Studio Legale Biscozzi Nobili

Studio Legale Miccinesi di Milano