

L'INTERVISTA ■ **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

«Gli incentivi un traino specie in tempo di crisi ma no ai tagli al 50%»

**CASA  
LAVORI  
E FISCO**



Giorgio Spaziani Testa

IL PRESIDENTE **CONFEDILIZIA**: «I BONIFICI? NON SONO VESSATORI ORA VA RIVISTA LA POLITICA FISCALE NEL SUO COMPLESSO»

**G** iorgio Spaziani Testa, avvocato, è dal marzo 2015 alla testa della **Confedilizia**, l'organizzazione che rappresenta la proprietà immobiliare italiana, una delle più grandi del mondo. Così il presidente ha risposto alle nostre domande.

**Che impatto hanno avuto le detrazioni fiscali per l'edilizia?**

«Le detrazioni fiscali per il recupero del patrimonio edilizio, introdotte nel nostro ordinamento quasi vent'anni fa, sono entrate a far parte della vita quotidiana, essendo ormai conosciute dai più, e hanno rappresentato in questi anni di crisi per l'immobiliare un punto di forza che ha fatto muovere l'economia tutta, trainando il comparto edile e il suo indotto. Come dimostrano, infatti, anche i dati sulle entrate tributarie, le detrazioni avanzano sia chi vuole eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria nella singola unità immobiliare (sia quella di abitazione, sia la casa al mare ecc.) sia i singoli condomini (in caso di lavori, anche solo di manutenzione ordinaria, nelle parti comuni degli stabili) sia le imprese, che vedono aumentare le proprie commesse, sia – e questo è bene sottolinearlo – il Fisco (aumento di gettito)».

**Come giudicate la riduzione delle agevolazioni del 50%?**

«Certamente lo giudichiamo come un fattore negativo per l'intera economia (e non solo per il nostro comparto). Tant'è che nelle nostre richieste al Governo per la manovra 2018 il disegno di legge di bilancio in preparazione c'è, tra le altre misure, la proroga degli incentivi per le ristrutturazioni in misura potenziata e il "non aumento" dell'Iva, a decorrere dal 1° gennaio 2018, dalla vigente aliquota Iva del 10% all'11,5%. Infatti, l'aliquota del 10%

è quella prevista per i lavori relativi ad interventi che beneficiano dei bonus fiscali (bonus ristrutturazioni, cosiddetti "ecobonus" e "sismabonus") e quella che contribuisce, assieme alle detrazioni, al successo della misura in questione».

**Che pensate del "sismabonus"?**

«Il nuovo "sismabonus" ci ha fatto subito convinti in quanto è la realizzazione pratica di un importante principio generale: è con gli incentivi che si devono muovere gli individui e non certo con obblighi generalizzati e inutilmente costosi. Come **Confedilizia** abbiamo partecipato a Casa Italia e siamo soddisfatti dei risultati che sono scaturiti dal gruppo di lavoro. Le azioni più efficaci per migliorare la sicurezza degli immobili rispetto agli eventi sismici sono, infatti, proprio quelle indicate nel rapporto elaborato dagli esperti di Casa Italia e già avviate, come detto, dal Governo: forti incentivi fiscali (Sismabonus), raccolta delle informazioni sugli immobili da parte della Pubblica amministrazione e senza oneri per i proprietari, selezione di edifici in situazioni di maggiore pericolo. Se il Governo non defletterà da questa impostazione, i risultati si vedranno e il Paese se ne gioverà. Se, al contrario, si cederà – magari in occasione del primo fatto di cronaca e del conseguente can-can mediatico – alla tentazione di illudere le persone con soluzioni "facili", saremo di nuovo da capo e l'ottimo lavoro svolto dai tecnici di Casa Italia sarà sprecato. **Confedilizia** sta operando con le Università e con i maggiori studiosi per approfondire i temi della sicurezza ma anche della riqualificazione di immobili e territori. Al contempo, si sta impegnando – anche con le sue Associazioni territoriali di tutta Italia – per accrescere la conoscenza da parte

dei proprietari delle opportunità offerte dal Sismabonus e dagli altri incentivi fiscali per interventi sugli immobili. Inoltre, stiamo operando per mettere a disposizione dei proprietari di casa e dei condomini uno strumento innovativo per consentire il più efficace utilizzo dei meccanismi di cessione del credito previsti dalla legge per soggetti "incapienti" e non solo».

**Il pagamento dei lavori tramite bonifico è una vessazione?**

«È un modo per raggiungere da parte dell'amministrazione almeno due risultati: controllo del pagamento ed effettuazione – a carico delle banche – della ritenuta sui fornitori/executori dei lavori. Non mi sembra possa essere definita una vessazione».

**C'è qualcosa che non va nella politica fiscale?**

«La politica fiscale in Italia andrebbe tutta completamente rivista. Basti pensare alla vicenda della cedolare secca sugli affitti abitativi. A partire dalla sua introduzione, il tax gap del comparto – vale a dire il divario fra gettito teorico e gettito effettivo – è diminuito del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%. Il dato emerge dal "Rapporto" allegato alla nota di aggiornamento del Def presentato dal Governo al Parlamento. In particolare, tra il 2010 e il 2015 il tax gap è passato da 2,3 a 1,3 miliardi di euro, mentre la propensione al gap è scesa dal 25,3% al 15,3%. Ora – insomma – ci sono le prove. La cedolare secca sugli affitti – per anni proposta da **Confedilizia** e finalmente varata nel 2011, limitatamente alle locazioni di immobili abitativi da parte di persone fisiche – ha centrato uno degli obiettivi che si prefiggeva, quello di ridurre l'evasione fiscale. In pochi anni si è quasi dimezzata sia l'entità delle

somme sottratte al fisco sia la pensione all'inadempimento, recuperandosi circa un miliardo di euro. La cedolare trova il suo fondamento anche in ragioni di equità, date anzitutto dall'esigenza di compensare almeno in parte il forte carico di tassazione patrimoniale che gli immobili locati subiscono a livello comunale, attraverso Imu e Tasi. Ma questi dati dovrebbero convincere della bontà della misura - e della necessità di estenderla - anche i meno sensibili all'idea di una flat tax. È questa una delle altre misure suggerite da **Confedilizia** in vista della prossima legge di bilancio: l'introduzione di una tassazione sostitutiva anche per gli affitti non abitativi, a partire da quelli dei locali commerciali. Un comparto nel quale la redditività - a causa del cumulo fra imposizione reddituale Irpef e carico patrimoniale con Imu e Tasi - è inesistente e che vede gran parte dei proprietari determinati a liberarsi dei loro immobili, quasi sempre non riuscendo a trovare acquirenti e così dando luogo a quell'epidemia di negozi vuoti che sta facendo morire le nostre città. Che una misura di questo tipo conduca nel tempo a un aumento delle entrate dello Stato, è evidente: locali non utilizzati, oltre a non contribuire al Pil, non portano nelle casse erariali quei flussi di denaro che ogni attività commerciale o artigianale genera (imposte sui redditi, Iva e altri tributi). In ogni caso, se il problema sono le risorse con cui "coprire" la cedolare è proprio il ministero dell'Economia a dirci che dalle locazioni abitative si è ottenuto un notevole recupero di gettito. Si attinga ad esso e si avvii finalmente una riforma che non potrà che far bene alla nostra economia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**OLTRE CHE AI PROPRIETARI DELL'IMMOBILE  
A chi altro spetta la detrazione**

■ ■ L'agevolazione non spetta solo ai proprietari degli immobili in cui si svolgono i lavori ma anche ai nudi proprietari, ai titolari di usufrutto, ai locatari o comodatari, ai soci di cooperative divise e indivise, agli imprenditori individuali per immobili non beni strumentali, a chi produce redditi in forma associata.



**SE SOSTIENE LE SPESE ED È TITOLARE DI FATTURE  
Agevolazioni anche al convivente**

■ ■ Ai vantaggi fiscali per i lavori in una casa ha diritto anche il convivente more uxorio del proprietario dell'immobile. Naturalmente purché sostenga le spese e sia intestatario di bonifici e fatture. Per garantire la tutela a persone dello stesso sesso unite civilmente l'agevolazione spetta anche a loro.

**Florasò**

**Damiano PARQUET**

- VENDITE E POSA DI PAVIMENTI IN CERAMICA
- PAVIMENTI IN LEGNO
- PAVIMENTI IN PVC
- BATTISOPA
- SCALE IN LEGNO E CERAMICA
- RESTAURO PAVIMENTI IN LEGNO

**DESIGN PORTRAIT**