



**LE PRIORITÀ  
PER L'IMMOBILIARE**

***PALAZZO CHIGI  
11 novembre 2022***

## SUPERARE LA TASSAZIONE PATRIMONIALE

In Italia, dal 2012, vi è una patrimoniale ordinaria sugli immobili che grava, ogni anno, per circa 21/22 miliardi di euro su milioni di famiglie: l'Imu.

Occorre iniziare a **ridurre questo carico di tassazione**, che è – per definizione – progressivamente espropriativo del bene colpito. In nota alcune ipotesi, non alternative, di intervento<sup>1</sup>.

In prospettiva, si considera opportuno superare il sistema di fiscalità locale fondato sull'Imu e su altre imposte locali e **introdurre un tributo collegato ai servizi apprestati dai Comuni**, commisurato al beneficio apportato da tali servizi ai singoli immobili. Il nuovo tributo dovrebbe avere un carattere di corrispettività e dovrebbe essere a carico dei residenti (proprietari e conduttori) ma anche dei non residenti e, comunque, dei soggetti che occupino l'immobile in via transitoria in relazione ad attività, lavorative o di diversa natura, svolte nei Comuni.

---

1

**Riduzione dei “moltiplicatori Monti”** – Si tratta dei coefficienti per i quali deve essere moltiplicata la rendita catastale dell'immobile (aumentata del 5%) al fine di determinare la base imponibile dell'Imu (con la “Manovra Monti” del 2011, quello delle abitazioni è stato portato da 100 a 160; quello dei negozi da 34 a 55; quello degli uffici da 50 a 80).

**Deducibilità dell'imposta dal reddito** – Un modo per attenuare il carico dell'imposta patrimoniale sugli immobili può essere – alla stregua di quanto avviene in altri Paesi – di rendere la stessa deducibile, in tutto o in parte, dall'imposta sul reddito. Attualmente, infatti, tale possibilità è estremamente limitata, con la conseguenza – nei fatti – che un proprietario paga l'Irpef anche sulla parte di reddito che non è nella sua disponibilità, in quanto destinata al pagamento dell'imposta patrimoniale.

**Eliminazione dell'imposta, per un quinquennio, per gli immobili situati nei piccoli centri** – Gli appelli alla rinascita dei borghi si susseguono, ma le azioni concrete sono scarse. Un segnale di attenzione – e di fiducia – per migliaia di luoghi ricchi di storia e di bellezza, ma sempre più poveri di abitanti e di vita, può essere fornito dall'eliminazione, almeno temporanea, dell'imposta dovuta ogni anno per il mero possesso di beni sovente inutilizzati.

**Eliminazione dell'imposta per gli immobili non utilizzati** – Il peso di un'imposta patrimoniale si rivela viepiù gravoso quando l'immobile inciso è, contemporaneamente: a) non utilizzato direttamente dal proprietario; b) non produttivo di un reddito, in quanto oggettivamente privo di potenziali conduttori; c) non liquidabile, in quanto concretamente privo di potenziali acquirenti. Al fine di attenuare tale peso, potrebbe essere prevista l'esenzione dall'imposta per gli immobili non utilizzati da almeno due anni.

**Eliminazione dell'imposta per gli immobili inagibili** – L'Imu colpisce, nella misura del cinquanta per cento, anche gli immobili “inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati”. Si tratta di un'autentica vessazione, che va rimossa dal nostro ordinamento.

**Eliminazione dell'imposta per gli immobili occupati abusivamente** – Occorre introdurre una norma tanto semplice quanto equa: nessun tributo è dovuto in caso di indisponibilità dell'immobile da parte del proprietario, sia in seguito al compimento di un reato, sia per ogni altra occupazione senza titolo.

## RILANCIARE GLI AFFITTI COMMERCIALI

La locazione di immobili a uso diverso dall'abitativo (locali commerciali, uffici ecc.) da parte di persone fisiche è gravata – direttamente o indirettamente – da almeno 6 imposte: Irpef, addizionale comunale Irpef, addizionale regionale Irpef, Imu, imposta di registro e imposta di bollo. Si tratta di un carico di tassazione che – combinato con la lunga durata obbligatoria dei contratti (12 o 18 anni, a seconda delle attività) e con gli altri vincoli di una **regolamentazione risalente a oltre 40 anni fa, da superare** – determina un forte ostacolo all'incontro fra domanda e offerta di immobili in locazione. Tale ostacolo sarebbe attenuato dall'introduzione di un **regime di imposizione del reddito da locazione sostitutivo dell'Irpef**, in analogia con quanto in essere dal 2011 per le locazioni residenziali. Contestualmente, appare indispensabile la **cancelazione della regola che impone di sottoporre a Irpef persino i canoni non percepiti**.

## RIQUALIFICARE IL PATRIMONIO EDILIZIO

Il patrimonio edilizio italiano, che costituisce una ricchezza per tutto il Paese, necessita di cura e manutenzione nonché di essere reso sicuro dal punto di vista sismico ed efficiente sul piano energetico. Gli interventi legislativi adottati per soddisfare tali obiettivi si sono affastellati nell'arco di ben 25 anni (risale al 1997 l'introduzione della detrazione Irpef del 36% per le ristrutturazioni edilizie). È giunto il momento di riorganizzare questa copiosissima normativa, al fine di **impostare un sistema stabile ed equilibrato di sostegno agli interventi finalizzati a riqualificare il nostro patrimonio immobiliare**, anche in vista dell'approvazione della nuova direttiva Ue sul rendimento energetico nell'edilizia.

Vi è poi il problema dei moltissimi immobili non utilizzati, spesso abbandonati, il cui recupero non può essere ottenuto attraverso miopi misure punitive, bensì con adeguate politiche di incentivazione. Per le abitazioni, in particolare, la proposta è quella di **varare un regime fiscale di estremo favore** – che potrebbe consistere nell'esclusione dalle imposte sui redditi e dall'Imu per un quinquennio, oltre che dall'imposta di registro in fase di acquisto – **per i soggetti**, persone fisiche e imprese, **che provvedano a riqualificare gli immobili in questione e a destinarli alla locazione.**

## SVILUPPARE IL TURISMO CON LA PROPRIETÀ DIFFUSA

L'Italia è un Paese naturalmente vocato al turismo, di cui è necessario sfruttare tutte le potenzialità, per il bene dell'intera economia nazionale e per la rinascita di aree o singoli borghi altrimenti senza futuro. In questo quadro, occorre **favorire lo sviluppo** – accanto ai modi più tradizionali di ricettività turistica – **di forme di ospitalità** che si stanno affermando in risposta a specifiche esigenze che si sono presentate, a partire da quelle (come, ad esempio, le locazioni brevi) **che vedono protagonista la proprietà immobiliare diffusa**, anche attraverso il nostro esteso patrimonio di interesse storico-artistico.

## TUTELARE L'AFFITTO

Occorre **assicurare una maggiore tutela ai proprietari che concedono in locazione i loro immobili**, in specie di tipo residenziale, che in tal modo svolgono una funzione economica e sociale fondamentale. Nella consapevolezza che molta parte del problema dell'insufficiente tutela non risiede nella normativa, bensì in prassi affermatesi nel corso degli anni, alcune modifiche legislative – come, ad esempio, l'affidamento delle esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari e la possibilità di avvalersi dell'assistenza delle guardie giurate – potrebbero agevolare il raggiungimento dell'obiettivo, con effetti benefici in termini di allargamento dell'offerta abitativa.

## FAVORIRE LE PERMUTE

Per la popolazione media è sempre più difficile poter acquistare una nuova casa al fine di migliorare la propria condizione abitativa (magari per nuove esigenze che il Covid ha evidenziato), a causa della mancata crescita dei redditi dal 2000 a oggi e dell'inflazione. Quasi sempre è necessario poter vendere la propria attuale abitazione, ma manca un acquirente per l'eterna crisi del mercato immobiliare che attanaglia tutta l'Italia da 15 anni con la sola eccezione di Milano. Le società immobiliari potrebbero acquistarlo a parziale scomputo dal prezzo dell'appartamento nuovo che vendereanno allo stesso cliente, ma non lo possono fare perché acquistarlo – per ristrutturarlo e rivenderlo – implicherebbe il pagamento immediato di un'imposta di registro del 9%. **Sospendere per 5 anni questo tributo** (che frutta poco o niente allo Stato, anche perché questo tipo di compravendite oggi non si fa) in attesa che entro lo stesso periodo la società immobiliare venda a Iva l'immobile vecchio ristrutturato a nuovo, sarebbe uno strumento straordinario e semplice per: 1) rilanciare la produzione e la vendita di alloggi nuovi o ristrutturati, 2) rilanciare il mercato immobiliare anche nei centri minori, 3) soddisfare esigenze di qualità della vita della popolazione, 4) efficientare ambientalmente ed energeticamente il patrimonio immobiliare italiano in un momento di forte crisi energetica, sicuramente non di breve durata, 5) aumentare perfino le entrate dello Stato per la maggiore Iva sulla filiera produttiva dei nuovi immobili e sulle varie parcelle legate alle nuove compravendite, Iva che lo Stato incasserebbe subito, a differenza dell'imposta di registro e dell'Iva che ora non incassa per niente perché le permutate tra vecchio e usato oggi non esistono.

Analogamente potrebbe essere incentivato anche l'acquisto di immobili da parte di imprese finalizzato alla loro ristrutturazione e successiva vendita.