

Dalla legge di stabilità una forte spinta alla riqualificazione degli immobili

*di Alfredo Zagatti
Presidente
Nazionale ASPPI*

Le novità, per i proprietari immobiliari, nella manovra di bilancio 2017 non mancano e vedremo quali, ma sul terreno della fiscalità immobiliare (patrimoniale e reddituale) non si compie il passo avanti che sarebbe necessario. Certo, vengono confermate le scelte dello scorso anno (eliminazione della tassazione sulla prima casa in primo luogo) che avevamo salutato come una prima inversione di tendenza rispetto alla fase lacrime e sangue dei Governi Monti e Letta, ma non si va oltre quelle misure: rimane un onere fiscale altissimo che pesa negativamente sul valore degli immobili, che frena il mercato immobiliare, che corrode la redditività delle locazioni che in alcuni settori, come l'affitto per usi diversi dall'abitativo, è ormai quasi inesistente in gran parte del Paese.

Avevamo proposto alcune parziali e limitatissime misure soprattutto sul fronte degli affitti: stabilizzare per almeno 5 anni la cedolare secca al 10% per gli immobili affittati a canone concordato (prevista ora fino al 31/12/2017); estendere a tutti i comuni le agevolazioni previste per i concordati; estendere la cedolare secca anche agli immobili ad uso diverso dall'abitativo; fissare un'aliquota massima per IMU e TASI per gli immobili destinati a canone concordato; rivalutare la detrazione fiscale per manutenzioni ordinarie oggi ridotta ai minimi termini. Purtroppo la repentina conclusione del dibattito al Senato (per consentire l'apertura della crisi di Governo) ha impedito di continuare il confronto aperto con il Governo e i gruppi parlamentari. Erano proposte ragionevoli sulle quali continueremo ad insistere.

È su un altro terreno che le novità sono di un certo interesse:

le detrazioni fiscali per ristrutturazione e per riqualificazione energetica non solo vengono confermate, ma sostanzialmente incrementate, soprattutto se le ristrutturazioni conseguono l'obiettivo di ridurre il rischio sismico e di ridurre il consumo energetico di tutto l'edificio. E qui è presente un'altra novità importante: le detrazioni raggiungono aliquote maggiori se i lavori interessano tutto il condominio, che viene messo al centro della manovra: e questo è giusto se si pensa all'impatto positivo sia in termini di sicurezza che in termini di risparmio energetico che rivestono i lavori condominiali e se si pensa anche alle difficoltà ad intraprenderli costruendo il consenso dei condomini e la loro disponibilità ad investire.

A questo proposito, nella manovra sono presenti misure destinate ad aiutare il pre-finanziamento dei lavori disponendo la facoltà in determinati casi di cedere alle imprese che compiono i lavori il credito di imposta di cui si dispone in modo tale da consentire l'avvio dei lavori.

In un articolo specifico di questo numero descriveremo più in dettaglio queste misure, ma non c'è dubbio che ci troviamo di fronte ad un passo avanti importante, del tutto giustificato, del resto, dai risultati finora realizzati con le politiche di detrazione applicate finora e coerente con l'impostazione generale che il Governo si è dato in materia di prevenzione dei rischi e di riqualificazione delle aree urbane.

Vale la pena ricordare come la politica dei bonus per ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica abbia finora prodotto investimenti per 29 miliardi e la creazione di 430.000 posti di lavoro fra edilizia ed indotto (dati CRESME). È ragionevole pensare che gli 11,6 miliardi (dal 2017 al 2032) che costituiscono l'onere per lo Stato delle detrazioni fiscali presenti in questa manovra produrranno un moltiplicatore altissimo in termini di investimenti e di lavoro.

Da ultimo, la cosa di maggior interesse. Occorre riconoscere che il Governo, non da ora, ma con maggiore intensità dopo il terremoto che ha colpito l'Italia centrale sta impostando una politica di prevenzione dei rischi (sismici, idrogeologici, ambientali) dotata di una certa coerenza: si è partiti con una forte accelerazione di lavori sul fronte idrogeologico, si sta definendo il progetto "Casaitalia" per la prevenzione del rischio sismico e la qualità urbana, ecc. Mettere in sicurezza il territorio e il patrimonio immobiliare sarà lavoro lunghissimo i cui frutti si vedranno nel tempo, ma l'importante è cominciare e cominciare con il piede giusto. Il fatto che le norme e le agevolazioni previste in questa Legge di Bilancio siano inserite in un disegno più ampio costituisce una garanzia per tutti e soprattutto per chi è chiamato ad intraprendere lavori spesso onerosi e difficili.