

## «Interessi passivi, colpo agli immobili»

► A causa di un decreto pronto a entrare in vigore, le società con debiti che affittano stabili pagheranno il 6% in più di tasse ► Assoimmobiliare e Ance: «Così si rischia di assestare una mazzata durissima a un settore cruciale per il lavoro»

### IL CASO

**ROMA** Una stangata fiscale capace di aumentare le tasse del 6% nei confronti delle società immobiliari. Levata di scudi degli operatori del settore contro la stretta operata dal decreto legislativo, approvato dal governo tre giorni fa, che ha modificato l'articolo 96 del Testo unico delle imposte sui redditi. L'esecutivo si è mosso per uniformare l'Italia ad una direttiva Ue ma così facendo - protestano Assoimmobiliare, che rappresenta gli operatori e gli investitori dell'industria immobiliare, e Ance, l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili - si rischia di assestare un colpo durissimo ad un comparto economico, quello immobiliare e delle costruzioni, che rappresenta una leva fondamentale al servizio dell'economia del Paese e che pesa per il 18% sul Pil nazionale, anche favorendo l'afflusso di capitali dall'estero.

Il Dlgs, prossimo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, opera un giro di vite nei confronti delle Società di gestione immobiliare, in materia di deducibilità degli interessi passivi. In pratica, l'intervento cancella la deducibilità integrale relativa ai finanziamenti

**L'APPELLO: «CORREGGERE IL PROVVEDIMENTO PRIMA CHE L'IMPATTO COMPROMETTA LA DEBOLE RIPRESA DEL COMPARTO CASA»**

ipotecari sugli immobili destinati a locazione. Fino ad oggi, le società di gestione immobiliare potevano operare deduzioni senza limiti, presto potranno farlo solo nella misura del 30% sugli utili relativi al Rol (reddito operativo lordo). Inoltre, si dovrà tenere conto, con grave complicazione contabile, del Rol fiscale e non quello di bilancio. E, infine vengono previste limitazioni al riporto a nuovo delle eccedenze di Rol non utilizzate. Una ulteriore mazzata, secondo gli operatori.

### EFFETTI NEGATIVI

Gli aggravii si aggiungono, oltre che all'Ires fissata al 24%, anche all'indeducibilità degli interessi passivi ai fini Irap previsto dall'attuale normativa e all'Imu che già gravano sugli investitori immobiliari «mettendo a dura - si legge in un comunicato congiunto Assoimmobiliare-Ance - la pianificazione di ulteriori investimenti di sviluppo che, a sua volta, in particolare per le imprese del sistema Ance, pregiudica strutturalmente la futura domanda di costruzioni, rischiando di deprimere così l'intero comparto». A giudizio dei due organismi «la minore deducibilità degli interessi passivi impatterà pesantemente sul mercato delle locazioni di immobili, siano questi ad uso uffici, commerciali o con altre destinazioni d'uso, con un effetto negativo anche per le imprese affittuarie». Non solo. «L'industria immobiliare - avvertono Assoimmobiliare ed Ance - già soggetta ad una fiscalità fortemente penalizzante, rischia di vedere così vanificati gli effetti di una ripre-

sa di cui si riscontrano i primi segnali». E questo perché, secondo l'analisi degli esperti, «oltre a impattare sulle prospettive di crescita del settore, il provvedimento avrebbe l'effetto di abbattere immediatamente i valori degli immobili esistenti, fatto di per sé

non solo controproducente, ma anche contraddittorio rispetto ai piani recentemente annunciati di cessione di parti rilevanti del patrimonio immobiliare pubblico». Ragioni che dovrebbero indurre le istituzioni, spiegano Silvia M. Rovere e Gabriele Buia, presiden-

ti di Assoimmobiliare e di Ance, ad operare una correzione del Dlgs che «mette a rischio investimenti e crescita di tutta la filiera dell'industria immobiliare, incluso il settore delle costruzioni».

**Michele Di Branco**

© RIPRODUZIONE RISERVATA