

FISCO/2 Assoimmobiliare fa appello al governo perché estenda anche agli investitori del settore real estate le agevolazioni concesse alle imprese di costruzione

Mattone deluso

di Teresa Campo

Decreto Crescita amaro per l'industria immobiliare. Il documento, approvato dal Senato la scorsa settimana, recepisce infatti l'urgenza della rigenerazione urbana, uno dei temi che stanno più a cuore agli addetti ai lavori nonché priorità per il Paese in quanto unisce la necessità di ammodernamento del parco immobiliare a quella di evitare ulteriore consumo di suolo. Sbagliando tuttavia soggetti e modi attraverso cui intervenire. Perlomeno secondo Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare, l'associazione degli operatori e investitori dell'industria immobiliare aderente a Confindustria. Che in queste interviste spiega quali sarebbero invece i passi necessari. Da approvare subito, senza aspettare i tempi della prossima Legge di Bilancio.



Silvia Rovere

Domanda. Perché il decreto Crescita non vi soddisfa? Eppure contiene sgravi fiscali per chi interviene su immobili obsoleti...

Risposta. Il problema è come interviene. L'articolo 7 del decreto prevede infatti che fino al 31 dicembre 2021 vengano stralciate le imposte di trasferimento, cioè registro e ipocatastali, sostituite da una misura fissa di 200 euro ciascuna. E questo a vantaggio di chi acquista interi fabbricati ed entro dieci anni provveda a demolirli e ricostruirli, con le norme antisismiche e classe energetica A o B, e li venda. Peccato che l'incentivo si limiti alle imprese di costruzione e ristrutturazione, escludendo gli investitori istituzionali, che invece sono i veri attori di questo processo.

D. In che senso?

R. A investire negli immobili da ristrutturare o demolire e ricostruire non sono in genere le imprese di costruzione bensì fondi immobiliari, compagnie assicurative, fondi pensione, siq, società immobiliari. Sono loro che dispongono dei capitali necessari per acquistare e riqualificare interi immobili, se non interi quartieri. Basta pensare ai casi di Porta Nuova e CityLife a Milano, portati avanti rispettivamente da Hines e da Generali più Allianz, oppure a Santa Giulia, dove sono intervenute Risanamento e poi Lendlease, società immobiliare australiana, la stessa che segue anche Arexpo. Le società di costruzio-

ne, che operano tipicamente a debito, normalmente investono su grandi progetti di rigenerazione urbana. La stessa Ance, l'associazione dei costruttori, ha sottolineato che per rendere efficace il provvedimento è necessario estenderlo anche a investitori istituzionali e società immobiliari.

D. Come mai questa svista da parte del governo?

R. La grave situazione delle grandi società di costruzioni e l'urgenza di promuovere lo sblocco dei grandi cantieri rappresentavano senz'altro un'esigenza pressante. Altrettanto pressante però è sostenere il rilancio del settore immobiliare e dell'intera filiera, che generano il 18,6% del pil e rappresentano quindi un volano fondamentale per la crescita economica del Paese.

D. Ma i conti dell'Italia non rendono oggi difficile invocare tagli fiscali?

R. Non chiediamo che ci dimezzino le tasse, ma che si intervenga in modo mirato. Gli incentivi co-

me quelli concessi alle imprese di costruzione non sono un taglio ma una posticipazione delle imposte: se entro dieci anni non ristrutturano e rivendono gli immobili acquistati, dovranno pagare le tasse non versate, per di più maggiorate del 30% e con gli interessi di mora. Se invece l'immobile viene riqualificato e rivenduto, al momento della vendita lo Stato rientra del tutto dello sconto concesso, per di più con una plusvalenza dovuta alla rivalutazione dell'asset grazie ai lavori eseguiti.

D. Altre proposte sulle tasse?

R. È prioritario incentivare gli investimenti in nuove abitazioni da concedere in locazione. Ma la fiscalità in materia immobiliare sarebbe in realtà tutta da rivedere, anche considerate le opportunità legate alle Olimpiadi Invernali 2026 a Milano-Cortina e alle dimissioni pubbliche (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su www.milanofinanza.it/immobili