

L'industria immobiliare per il rilancio del Paese



Proposte per il Piano nazionale di ripresa e resilienza

INDICE

Il contributo dell'industria immobiliare al rilancio del Paese	pag. 3
Le proposte di Confindustria Assoimmobiliare	
Rigenerazione urbana	pag. 9
Riqualificazione energetica e sismica del patrimonio edilizio	pag. 12
Sviluppo del comparto residenziale in locazione	pag. 15
Attrazione degli investimenti esteri	pag. 19
Analisi comparata degli incentivi fiscali a sostegno della rigenerazione urbana e della performance energetica del patrimonio immobiliare	
Regno Unito	pag. 23
Francia	pag. 27
Germania	pag. 30
Spagna	pag. 33
Paesi Bassi	pag. 36
Norvegia	pag. 38
Svezia	pag. 39
Conclusioni	pag. 41

Il contributo dell'industria immobiliare
al rilancio del Paese



Il futuro del tessuto urbano italiano dipende sempre più dalla capacità di ridisegnare l'uso degli spazi, perché la nuova urbanità non può e non deve muovere dal consumo di nuovo suolo ma deve originare dal rinnovamento del tessuto esistente. Il processo di rigenerazione urbana è reso ancora più urgente dall'emergenza sanitaria innescata dal diffondersi del virus Covid-19, che ha impattato sul modo in cui le persone vivono le città, i luoghi del lavoro, le proprie abitazioni, gli spazi pubblici per il tempo libero, i servizi di utilità collettiva. Le città devono oggi affrontare nuove sfide, migliorando la qualità della vita e offrendo alle persone facile accesso a un'ampia gamma di servizi essenziali, dai trasporti agli spazi verdi, dalle infrastrutture sanitarie a quelle culturali e digitali.

La rigenerazione urbana rappresenta non solo una straordinaria occasione per ripensare le città e rimettere al centro il benessere delle persone, ma anche una grande opportunità di rilancio per l'intero Paese. L'industria immobiliare, che oggi pesa per circa il 20% del PIL italiano, ha storicamente dato un contributo fondamentale alla crescita economica italiana. Anche oggi favorire lo sviluppo di interventi di rigenerazione urbana su vasta scala significa attirare capitali italiani e internazionali sul territorio, stimolare le filiere delle costruzioni, dei materiali, della manifattura, dell'impiantistica e del legno-arredo, alimentando così la domanda interna, garantendo liquidità all'economia reale delle piccole e medie imprese, spingendo l'innovazione nel *Made in Italy* e offrendo un contributo

sostanziale al livello occupazionale, sia in fase di costruzione sia a intervento completato. Complessivamente, i progetti di rigenerazione urbana rappresentano un **moltiplicatore del PIL di 1 a 3: ogni euro investito ne genera tre di valore considerando l'indotto.**

I progetti di rigenerazione urbana già realizzati nelle nostre città - si pensi al modello offerto, ad esempio, da Milano - dimostrano che l'approccio ormai consolidato degli operatori del settore immobiliare è orientato allo **sviluppo di iniziative sostenibili che restituiscono valore alla città nel tempo**, pervadendo e includendo l'intero spazio urbano, non solo la porzione oggetto dell'intervento, e contribuendo alla costruzione di ambiti allo stesso tempo più sicuri e inclusivi. Attraverso il **recupero di quei tessuti urbani in cui il deperimento degli spazi pubblici e dei servizi ha prodotto forme di tensione e di esclusione sociale**, i progetti di rigenerazione urbana possono indubbiamente costituire un fattore decisivo nella **riduzione delle disuguaglianze**, nella promozione della coesione e nella riappropriazione del senso di appartenenza al territorio da parte degli abitanti. È necessario agire ora per risolvere la situazione di grave degrado di molti quartieri italiani (in particolare quelli di Edilizia Residenziale Pubblica) dove la prolungata carenza di interventi di manutenzione ha compromesso irrimediabilmente le performance degli edifici e dove esiste, al contempo, una fortissima domanda di servizi alla persona e di abitazioni, soprattutto in locazione, da parte di famiglie a basso reddito, giovani coppie, studenti e lavoratori fuori sede, anziani.

Per tutti questi motivi **riteniamo la rigenerazione urbana una priorità per il rilancio e per la resilienza economica e sociale; una priorità che nell'attuale fase storica del Paese deve essere messa al centro delle azioni delle Amministrazioni e di tutte gli operatori economici che compongono la filiera del *real estate*.** Il partenariato fra Amministrazioni pubbliche e settore privato è essenziale per sviluppare la necessaria **visione complessiva della regolazione di settore, che ricomprenda non solo le normative urbanistico-edilizie e ambientali, ma anche tutte le altre normative che impattano sugli investimenti (incluse quelle in materia fiscale) con l'obiettivo di attrarli e di fornire loro un quadro di stabilità regolatoria.**

Le attività di rigenerazione urbana non devono rappresentare, quindi, interventi *una tantum* solo sugli edifici degradati e dismessi, ma una vera e propria metodologia consolidata per operazioni da attuare su tutto il patrimonio edilizio esistente, rinnovandolo, attualizzandolo, rendendolo più rispondente alle **esigenze del momento: versatilità, qualità architettonica, contestualizzazione, digitalizzazione, sicurezza sanitaria, sicurezza antisismica ed efficienza energetica.**

L'efficientamento energetico e, in particolare, la rigenerazione degli edifici, sono due processi strettamente collegati il cui sviluppo sinergico rappresenta un'opportunità di crescita per tutto il Paese. La riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare è, infatti, una componente essenziale della promozione della sostenibilità ambientale

nell'economia, soprattutto in Italia dove il patrimonio immobiliare presenta caratteristiche che richiedono significativi investimenti per favorirne l'efficientamento.

Anche a livello europeo ci sono state recenti novità sul tema della **riqualificazione energetica degli immobili**. Infatti, il 14 ottobre 2020 la Commissione europea ha pubblicato la strategia **Renovation Wave** nell'ambito dello strumento normativo comunitario del **Green Deal**. L'obiettivo della strategia è di **rinnovare 35 milioni di edifici europei inefficienti** dal punto di vista energetico entro il 2030, al fine di migliorare la qualità di vita e il **benessere** dei residenti, combattere la **povertà energetica**, ridurre le emissioni di gas serra, promuovere la **digitalizzazione**, il riuso e il riciclo dei materiali. Dando attuazione alla strategia, verrebbe fornito un contributo decisivo anche per raggiungere i *target* precedentemente annunciati di **riduzione delle emissioni** di almeno il 55% entro il 2030 e di **neutralità climatica** entro il 2050.

La strategia prevede una serie di azioni, tra cui il **rinnovamento di edifici pubblici**, la **decarbonizzazione** degli edifici e la creazione di nuovi **posti di lavoro green** (fino a 160.000) nel settore delle costruzioni. La Commissione europea intende abbattere gli ostacoli alla riqualificazione con una serie di **misure politiche** (inclusi Regolamenti più stringenti), strumenti di **assistenza tecnica** alle autorità pubbliche, **incentivi** per il settore pubblico e privato, **finanziamenti** mirati (ricorrendo anche al fondo *Recovery and Resilience Facility* nell'ambito di *NextGenerationEU*) e l'espansione

del mercato dei **prodotti di costruzione sostenibili**. La strategia prevede inoltre la creazione di un **nuovo Bauhaus europeo** che combini lo stile con la sostenibilità.

In occasione della pubblicazione del *Renovation Wave* la Commissione europea ha ribadito come gli edifici contribuiscano per il 36% delle emissioni di CO₂ nell'Unione Europea, per oltre il 70% delle emissioni di polveri sottili e per circa il 40% dei consumi energetici totali. Ciò in considerazione anche del fatto che il 35% degli edifici europei ha più di 50 anni e che il 75% del parco immobiliare è inefficiente sotto il profilo energetico. Secondo i dati dell'Osservatorio europeo sulla povertà energetica, in Italia circa il 16% della popolazione non riesce a riscaldare adeguatamente la propria abitazione o è in ritardo col pagamento della bolletta. Il dato italiano è il doppio della media europea, a causa delle prestazioni particolarmente scadenti sia dell'involucro sia degli impianti di riscaldamento e raffreddamento di un patrimonio immobiliare vetusto che risale, per oltre la metà, a prima degli anni Settanta.

Negli ultimi mesi, inoltre, sono stati previsti dal legislatore italiano particolari incentivi per spingere l'efficientamento energetico, ma limitatamente ai soli edifici ad uso residenziale. Esiste quindi un **significativo margine di intervento per completare la normativa attuale in materia di ecoincentivi, estendendoli ad altre categorie di immobili**, quali uffici direzionali pubblici e privati, scuole ed edilizia statale in generale, ospedali, alberghi, negozi ed edifici industriali-strumentali, edifici destinati

alla logistica, consentendo così di far affluire investimenti su progetti di maggiori dimensioni e di maggiore impatto rispetto all'obiettivo di riduzione dell'inquinamento e dando spinta alla filiera delle costruzioni e dell'impiantistica.

L'allineamento del Paese ai trend internazionali di ammodernamento energetico e di approccio ad un'economia circolare anche per il mercato real estate - sia per i privati, sia per l'industria, sia per gli investitori finanziari - sarebbe dunque non solo una **leva di crescita economica ma anche un presidio di stabilità verso un patrimonio che ad oggi non presenta quei caratteri di resilienza utili a proteggerne il valore nel tempo e che dunque rischia di esporre i risparmi dei cittadini a situazioni di instabilità**. Ricordiamo infatti che il 60% del risparmio complessivo delle famiglie italiane è investito nel patrimonio immobiliare e che i soli prestiti alle famiglie per mutui immobiliari ammontano a circa 385 miliardi di euro.

Anche i principali investitori internazionali professionali stanno concentrando quote sempre più ampie di capitali verso investimenti sostenibili anche per le *asset class* immobiliari e infrastrutturali. Gli **Investimenti Sostenibili** incorporano considerazioni ambientali, sociali e di *governance* (ESG – *Environment, Social, Governance*) nelle scelte strategiche ed operative di allocazione di capitali, per generare opportunità e mitigare i rischi che impattano la resa finanziaria degli investimenti nel lungo periodo.

In questo contesto, le stesse Istituzioni europee stanno cercando di stimolare nuovi flussi di investimenti per il finanziamento di riforme

improntate alla sostenibilità che permettano all'Unione di raggiungere gli obiettivi prefissati con gli Accordi di Parigi e con l'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. In tal senso, con le linee guida per la predisposizione dei Piani Nazionali di Ripresa e Resilienza emanate dalla Commissione Europea emerge con chiarezza che tra gli investimenti e le riforme che saranno incoraggiate dalle Istituzioni europee figurano anche gli interventi per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici pubblici e privati.

Queste considerazioni rivestono particolare importanza per Confindustria Assoimmobiliare, che rappresenta gli investitori istituzionali del *real estate*, sia quelli nazionali sia quelli internazionali che operano in Italia: dalle società di gestione del risparmio (**SGR**) immobiliari che al 31 dicembre 2019 detenevano un risparmio immobiliare di oltre 72 miliardi di Euro, ai **fondi** immobiliari e le **società quotate** del segmento immobiliare della Borsa di Milano, a tutti i grandi **developer**, alle primarie **banche** italiane e internazionali, alle **compagnie assicurative**, a tutti i grandi **operatori economici del settore pubblico** con patrimoni e interessi nell'immobiliare. Si tratta di soggetti economici pronti a investire ingenti capitali in progetti di rigenerazione urbana, riqualificazione energetica degli immobili, in Investimenti Sostenibili, in progetti *green*, in interventi di *housing sociale*. Ma affinché ciò avvenga **devono essere ridefinite alcune condizioni regolatorie di contesto, rimossi alcuni disincentivi, implementate alcune innovazioni nel panorama normativo esistente, confe-**

rite maggiori certezze sui tempi dei processi autorizzativi e amministrativi in generale.

Va certamente menzionato anche l'ingente insieme dei cespiti immobiliari di proprietà di entità istituzionali quali le Casse Pensioni professionali e i Fondi di previdenza complementari. Al 31 dicembre 2019, **le riserve a carattere immobiliare riconducibili alle Casse professionali ammontavano a circa 20 miliardi di euro e quelle dei Fondi pensione complementari a circa 3,5 miliardi, che sommati ai circa 25 miliardi delle compagnie assicurative ai 72 miliardi delle SGR portano a un totale complessivo di circa 120,5 miliardi di euro.** Si tratta di un patrimonio che ricopre il ruolo di risparmio nazionale e di accumulo di riserve - a fronte di impegni assicurativi e obblighi di carattere pensionistico – le cui entità istituzionali private proprietarie sono fortemente interessate a valorizzare e riqualificare soprattutto sotto il profilo dell'efficienza energetica. Si calcola che, **in presenza di bonus fiscali di misura adeguata, le entità proprietarie sarebbero in grado di mobilitare in un triennio risorse per interventi di riqualificazione energetica ragguagliabili al 20% del patrimonio immobiliare di cui trattasi,** incoraggiate anche dal fatto di essere tutti soggetti dotati di capacità fiscale ade-

guata per assorbire il bonus fiscale. Va da sé che, agli interventi incentivati, in molti casi, si giustapporrebbero altri interventi di carattere ordinario, mettendo quindi in moto un **volano economico di assoluto rilievo.**

Nelle pagine che seguono verranno illustrate **25 proposte che Confindustria Assoimmobiliare desidera porre all'attenzione delle Istituzioni,** auspicando una riflessione aperta sul ruolo propositivo che gli investitori e gli operatori privati possono svolgere nell'ideazione e realizzazione di interventi di impatto significativo per la rigenerazione urbana, per la transizione energetica del patrimonio immobiliare, per il potenziamento dell'offerta di residenze in locazione, per l'attrazione degli investimenti nel settore immobiliare italiano. Le proposte, che riflettono **una visione complessiva della regolazione impattante sul settore immobiliare,** rappresentano ad avviso di Confindustria Assoimmobiliare un insieme equilibrato di riforme atto ad instaurare un rapporto di collaborazione ancora più efficace fra pubblico e privato, con l'obiettivo di fornire agli investitori un quadro regolatorio stabile e tempi celeri per l'attuazione degli interventi e dare un nuovo slancio alla sperimentazione urbana e all'innovazione.

Le proposte di Confindustria Assoimmobiliare



1. Proposte per la rigenerazione urbana

Per favorire l'attrazione degli investimenti degli operatori economici istituzionali su progetti di rigenerazione urbana di larga scala aumentando l'afflusso di liquidità all'economia reale – che sarà cruciale nella fase di rilancio del Paese che abbiamo di fronte – si propongono i seguenti interventi prioritari:

- 1.1 **incentivi**, sotto la forma di credito di imposta o di altro tipo di agevolazione, **per il recupero di aree dismesse e degradate** (ad esempio, ex scali ferroviari, ex aree industriali, aree occupate o destinate ad opere pubbliche incompiute, anche nell'ambito di concorsi internazionali quali *“Reinventing Cities”*) e **destinati a contribuire ai costi sostenuti per il recupero/ristrutturazione dei fabbricati esistenti e per la demolizione dei fabbricati più degradati, per la bonifica delle aree e per lo sviluppo delle nuove costruzioni;**
- 1.2 **sospensione** dall'obbligo di pagamento dall'imposta sulla proprietà (**IMU**) relativa agli **immobili oggetto di interventi di rigenerazione o di recupero, per gli esercizi durante i quali sono in corso i lavori;**
- 1.3 **applicazione in misura fissa delle imposte d'atto** (registro, ipotecaria e catastale) per le operazioni di trasferimento di fabbricati destinati ad essere demoliti e ricostruiti o, comunque, oggetto di interventi di recupero da parte degli operatori immobiliari professionali, a

condizione che gli stessi siano **successivamente destinati all'attività di locazione o di rivendita**; in tal senso andrebbe modificata, ampliandone il contenuto sia oggettivo che soggettivo, la previsione oggi contenuta nell'art. 7 del DL Crescita (decreto-legge n. 34 del 2019);

1.4 nell'ambito di interventi di recupero di aree dismesse e degradate e nella realizzazione di servizi ed opere d'interesse pubblico in contesti urbani da riqualificare, **applicazione dei relativi oneri amministrativi in misura ridotta e/o concessione di premialità volumetriche e/o rimodulazione degli spazi e dei fabbricati esistenti funzionali alla rigenerazione** di contesti degradati nell'ambito degli interventi edilizi o piani attuativi.

1.5 le suddette agevolazioni:

- dovrebbero essere pienamente **applicabili agli investitori professionali e istituzionali**, incluse le immobiliari di gestione, gli organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari, le società di investimento immobiliare quotate (Siiq) e le società di investimento a capitale fisso (Sicaf), essendo questi operatori in grado di mobilitare efficacemente e speditamente le risorse finanziarie e professionali necessarie per l'esecuzione di detti interventi;
- dovrebbero **riguardare tutte le destinazioni d'uso**, purché inserite in un

piano di recupero e sviluppo organico approvato dagli organi competenti;

- dovrebbero essere applicabili su di un **arco temporale compatibile con i normali tempi di realizzazione di tali interventi**;

1.6 individuazione, anche di concerto con gli Enti locali competenti, di **percorsi autorizzativi semplificati e più veloci** rispetto a quelli ordinari, così da poter immettere in tempi brevi sul mercato immobili moderni ed efficienti ed esercitare con rapidità gli auspicati effetti moltiplicativi sul Pil; in particolare, si suggeriscono percorsi amministrativi semplificati e prioritari per la rigenerazione dei **grandi asset**, costruiti ed occupati da soggetti pubblici e/o istituzionali ad oggi di proprietà di soggetti privati, ricadenti **in zone destinate a "servizi" nei vigenti strumenti urbanistici**, la cui destinazione d'uso non può essere mutata, alla dismissione del servizio, senza avviare iter amministrativi per varianti urbanistiche complesse, viste le dimensioni spesso molto rilevanti di questi fabbricati, in termini sia di volume sia di superfici; si propone inoltre di prevedere norme finalizzate a **conferire certezza circa i termini di eventuali impugnazioni**; in particolare, occorre regolamentare la partecipazione collettiva all'iter istruttorio ed approvativo dei progetti di rigenerazione urbana fatta salva la non impugnabilità degli atti, a progetto

approvato, da parte di cittadini, comitati o associazioni;

- 1.7 **superamento della proliferazione di centri autoritativi pubblici** di controllo e di gestione dei procedimenti amministrativi (disciplina urbanistica comunale/provinciale/regionale, procedimento di VIA provinciale, procedimento di VAS e VINCA regionale) nel nome di un unico profilo di pubblico interesse, ed estensione il perimetro della disciplina al tema dell'unificazione dei procedimenti urbanistici e ambientali in un unico procedimento "tridimensionale";
- 1.8 **affidamento ai Comuni dell'individuazione flessibile degli standard urbanistici** entro il territorio di urbanizzazione consolidata, in considerazione della specificità delle situazioni concrete; introduzione di strumenti differenziati di regolazione delle dinamiche territoriali in ragione delle dimensioni dei Comuni e della loro localizzazione (piccoli Comuni montani, Comuni turistici "fisarmonica", ecc.); introduzione **del criterio che i controlli paesaggistici non possono contraddire la pianificazione comunale** ma devono orientare l'aspetto estero-

re degli interventi edilizi autorizzati dai Comuni; pieno accoglimento **del principio dell'indifferenza funzionale** della città moderna, in quanto oggi, e sempre più in futuro, è la idoneità edilizio-tecnologica degli edifici a condizionarne la funzione e gli usi, piuttosto che una pianificazione urbanistica rigida e a priori delle destinazioni d'uso, costantemente rimessa in discussione dalla rapida evoluzione della domanda;

- 1.9 **non computabilità nella s.l.p.** (superficie lorda di pavimento) **di negozi di vicinato, artigianato di servizio, pubblici esercizi di somministrazione e medie e grandi strutture di vendita qualora si prevedano forme di convenzionamento con le Amministrazioni comunali** per promuovere il **ruolo sociale** di dette attività (ad esempio consegna gratuita a domicilio per anziani e soggetti deboli);
- 1.10 con riferimento ai **"piani terra"**, previsione di **incentivi per l'attrazione e la resilienza di attività di natura artigianale e di piccolo commercio**, quali IMU ridotta e/o cedolare secca per affitti sul modello di quanto già previsto per la residenza.



2. Proposte per la riqualificazione energetica e sismica patrimonio edilizio

Con riferimento alla riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare e allo scopo di incentivare gli investimenti necessari per elevare la classe energetica degli edifici esistenti e la loro sicurezza dal punto di vista dell'antisismica, si propone invece quanto segue:

2.1 creazione di un Fondo di garanzia pubblico – contro garantito dallo Stato – (ex novo o in estensione al Fondo di cui all'art. 1, comma 48, lettera c) della legge 27 dicembre 2013, n. 147) **volto ad agevolare l'accesso ai finanziamenti** per quegli investimenti che si prefiggono la **riqualificazione energetica** sugli edifici. Tale strumento genererebbe un importante effetto moltiplicatore delle

risorse, dato il suo carattere rotativo, e un minor rischio di credito assunto dagli istituti eroganti ai quali verrebbe inoltre richiesto un minore impiego di capitale di vigilanza in conseguenza della contro-garanzia statale;

2.2 creazione di una regolamentazione *ad hoc* per i mutui ipotecari garantiti da immobili energeticamente efficienti, per incentivare il mercato dei cosiddetti “*Green Loan*” consentendo alle banche di accantonare minor capitale di vigilanza rispetto a quanto previsto per i mutui tradizionali. Nell'ambito del recepimento del nuovo Accordo di Basilea (c.d. Basilea III: *Finalising post-crisis reforms*) nella disciplina di vigilanza eu-

ropea, si propone di supportare il riconoscimento di una disciplina di vigilanza di favore per questa tipologia di forme tecniche di credito, qualora specifiche evidenze empiriche dimostrino, a parità di tutti i fattori di rischio, la loro minore rischiosità rispetto ai mutui tradizionali. Un esempio in tal senso può essere mutuato dall'*Energy Efficient Mortgages Initiative* (EEMI), nata a giugno 2017 e promossa dalla *European Mortgage Federation - European Covered Bond Council* (EMF-ECBC);

- 2.3 **definizione di una metodologia standard di valutazione, coerente con i protocolli internazionali e nazionali, volta a quantificare nella stima degli edifici, le caratteristiche di efficienza energetica degli immobili.** Tale metodo aiuterebbe il mercato a superare il “*perception gap*” quantificando l'apprezzamento di mercato di immobili energeticamente efficienti;
- 2.4 **estensione anche agli OICR immobiliari della possibilità di beneficiare della possibilità di riconoscere all'acquirente delle unità immobiliari la detrazione di imposta prevista dell'art. 16-bis TUIR** nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati che siano ceduti entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori;
- 2.5 **estensione del c.d. Superbonus (110%),** oggi previsto solo per gli immobili ad uso

abitativo e i condomini, anche alle **altre categorie di edifici** quali uffici, negozi, hotel, fabbricati logistici e industriali (a prescindere dalla loro inclusione in un condominio a prevalenza abitativa) e **agli edifici di proprietà di investitori immobiliari professionali** (società immobiliari, fondi e Sicaf immobiliari, Siiq, altri veicoli di investimento). Analogamente, il c.d. Ecobonus e il c.d. Sismabonus andrebbero **resi applicabili anche agli OICR immobiliari.** Necessario anche **rendere strutturali tali agevolazioni fiscali**, garantendone la certezza della fruizione per un arco temporale di almeno 10 anni, tempo necessario al mercato per trasformare da *trend* a norma la necessità di edifici performanti, poiché è nella certezza della continuità normativa che aumenta la propensione all'investimento e alla transizione;

- 2.6 **istituzione di una Cabina di Regia centrale di matrice pubblico-privata, con l'obiettivo di fornire un supporto coordinato e continuativo al processo decisionale pubblico per facilitare gli investimenti sostenibili nel settore immobiliare.** La *task force* può avere la medesima natura della “*Task Force per l'efficiente e rapido utilizzo delle misure di supporto alla liquidità*” e coinvolgere ministeri, *stakeholder* privati di derivazione pubblica (es. cassa Depositi e Prestiti) e *stakeholder* privati come Confindustria Assoimmobiliare;

- 2.7 **potenziamento e accentrimento informativo dei sistemi sintetici di rappresentazione delle prestazioni energetiche e creazione di un catasto energetico pubblico.** Le attestazioni di prestazione energetica (APE) sono un importante strumento informativo. Per rendere pienamente fruibili tali informazioni all'interno di un processo di valutazione della rischio/fattibilità di un affidamento/investimento, esse andrebbero uniformate a livello nazionale (e possibilmente europeo) e rese agevolmente accessibili in modo automatizzato. Ad oggi non esiste una mappatura fruibile dai privati relativa allo stato di salute energetica del patrimonio edilizio italiano. L'accesso alla nuova interfaccia del SIAPE - Sistema Informativo Nazionale degli APE, è previsto per novembre 2020 solo per Regioni, comuni e Province autonome e non è consultabile dal pubblico. Risulta necessario dare evidenza attraverso la creazione di un catasto energetico pubblico, sinergico a quello edilizio, delle caratteristiche energetiche dei singoli immobili;
- 2.8 **razionalizzazione delle misure agevolative** coordinare gli interventi agevolativi tra lo Stato centrale e gli enti locali, anche nell'ottica di evitare le potenziali sovrapposizioni che - oltre a determinare una gestione inefficiente delle risorse pubbliche - rischiano di incrementare i

gap cognitivi tra i beneficiari;

- 2.9 **riduzione dell'aliquota IVA** per alcune forniture energeticamente prestanti, mediante applicazione di un'aliquota IVA ridotta sugli interventi di installazione di materiali che favoriscono il risparmio energetico, sull'acquisto di materiali isolanti che favoriscano l'efficienza energetica degli edifici, nonché sugli interventi di rinnovazione degli impianti di riscaldamento centralizzati;
- 2.10 **rimodulazione del carico impositivo ai fini IMU**, con la sospensione dell'obbligo di pagamento dall'imposta per tutto il periodo delle attività di riqualificazione/ristrutturazione dei fabbricati, laddove tali interventi consentano l'acquisizione di determinati livelli di efficienza energetica e/o determinate caratteristiche di sicurezza sotto il profilo dell'antisismica. Tale sospensione dovrebbe poi trasformarsi in una **riduzione permanente di tipo premiale, indicizzata in base a alle performance di sostenibilità (percentuale di riduzione della Co^2 , di riduzione del consumo energetico, di impiego di energia rinnovabile, di riduzione dei rifiuti, ecc.)**, che sia compensativa dell'effetto virtuoso realizzato inserendo sul mercato fabbricati in classe energetica e/o sismica apicale e che solleciti il monitoraggio continuo dei propri impatti ambientali.



3. Proposte per lo sviluppo del comparto residenziale in locazione

Una tematica di primaria importanza è costituita dalla necessità di creare le condizioni affinché la locazione di fabbricati a destinazione abitativa (residenziale) diventi sempre più accessibile da parte della popolazione, andando incontro alle nuove esigenze abitative e di mobilità da essa manifestate e, contestualmente, stimolare anche il processo di rigenerazione urbana e riqualificazione energetica degli edifici.

Il mezzo per realizzare questo obiettivo è di **far diventare l'asset class residenziale in locazione un investimento praticabile ed appetibile per gli investitori istituzionali**, rendendo il mercato residenziale italiano attrattivo, trasparente e confrontabile con i mercati più

maturi (in linea, ad esempio, con il mercato tedesco o quello anglosassone). A tal fine, si rende necessario **promuovere la locazione abitativa, anche in continuità con le migliori regolamentazioni ed esperienze del *social housing* in Italia**, al fine di favorire ampie categorie di lavoratori, studenti e fasce di popolazione con difficoltà di accesso al mercato delle locazioni.

Si propone pertanto di contribuire allo sviluppo del mercato delle locazioni residenziali da parte degli investitori immobiliari istituzionali (i.e. immobiliari di gestione, SIIQ, Fondi e Sicaf) agendo sulle due variabili della imposizione indiretta (IVA e imposte di trasferimento) e diretta.

Nell'attuale contesto normativo, infatti:

- l'IVA risulta neutrale per l'investitore istituzionale solo a condizione che l'immobile residenziale concesso in locazione sia stato preventivamente oggetto di interventi di costruzione o di riqualificazione significativi effettuati dal medesimo soggetto che effettua la locazione. Se la locazione è posta in essere da un soggetto che acquista immobili già riqualificati per poi locarli, **l'IVA perde il suo carattere di neutralità e diviene un costo per l'investitore istituzionale** nonostante lo stesso utilizzi i beni nell'ambito di una attività economica. Tale fattispecie rappresenta un freno per gli operatori, richiedendo di fatto che due differenti attività – che implicano differenti competenze e che presentano peraltro differenti profili di rischio imprenditoriale – coesistano in capo al medesimo soggetto, costituendo così un ostacolo fondamentale all'investimento su larga scala di immobili abitativi destinati alla locazione;
- un investitore istituzionale costituito in forma societaria impegnato nell'attività di locazione residenziale è assoggettato a **imposizione diretta su base "forfettaria", prescindendo dall'attuale risultato economico conseguito** come contrapposizione tra ricavi e costi effettivi secondo quello che è il regime fiscale dei c.d. immobili "patrimonio", retaggio di ragioni di tutela fiscale ormai anacronistiche se non accompagnate da adeguati correttivi.

In considerazione di quanto sopra esposto, si propone:

- 3.1 **per quanto concerne l'IVA**, l'effetto di stimolo qui invocato si potrebbe ottenere prevedendo che, in relazione alle **locazioni e cessioni di fabbricati abitativi**, possa essere esercitata – in ogni caso – **l'opzione per l'imposizione IVA** e sia così concessa la detraibilità dell'IVA in capo all'investitore istituzionale. Per ciò che concerne l'aliquota applicabile alla locazione, **andrebbe valutata la possibilità di applicazione di una aliquota ridotta ad esempio del 4 per cento rispetto all'aliquota attualmente applicabile** del 10 per cento (salvo che per le abitazioni di lusso di cui alle categorie catastali A1, A8 e A9 per le quali può trovare applicazione l'aliquota ordinaria del 22 per cento) al fine di alleggerire in capo al soggetto conduttore l'onere connesso alla locazione (e allineando almeno tendenzialmente tale onere a quello sopportato in caso di locazione abitativa posta in essere tra privati o comunque esente da IVA e soggetta a imposta di registro con aliquota del 2 per cento).

La disposizione si dovrebbe applicare nei confronti dei soggetti societari che soddisfino determinati parametri - sia qualitativi sia quantitativi - riferiti all'attività immobiliare svolta (da identificare in funzione antielusiva), nonché in ogni caso agli organismi di investimento col-

lettivo del risparmio immobiliari (OICR – e dunque fondi immobiliari e SICAF). Per i soggetti di cui sopra, **andrebbe stabilita in modo univoco la detraibilità assoluta in relazione agli immobili abitativi destinati ad operazioni imponibili IVA.**

3.2 **per quanto concerne le imposte di trasferimento**, allo scopo di incentivare da parte dei suddetti investitori immobiliari professionali gli investimenti in immobili residenziali destinati sia alla locazione sia alla vendita, dovrebbe inoltre essere prevista:

- i. l'applicazione, per i **trasferimenti della proprietà** di fabbricati o porzioni di **fabbricati abitativi destinati alla locazione** immobiliare effettuati a favore di tali soggetti, dell'**imposta di registro proporzionale** di cui all'articolo 1, comma 1, primo periodo della Tariffa – Parte Prima allegata al decreto del Presidente della Repubblica n. 131/86 con **aliquota ridotta dell'1 per cento**;
- ii. l'applicazione della predetta **aliquota ridotta dell'1 per cento** anche per i **trasferimenti effettuati a favore dei suddetti soggetti della proprietà di fabbricati o porzioni di fabbricati abitativi destinati alla vendita**, a condizione che nell'atto di trasferimento l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni.

3.3 **per quanto concerne le imposte dirette**, sempre in funzione dello sviluppo del mercato della locazione residenziale da parte dei predetti investitori immobiliari professionali, appare necessario:

- i. da un lato, **rivedere le previsioni che, ai fini delle imposte sui redditi, impediscono l'applicazione agli immobili a destinazione abitativa locati della disciplina degli immobili strumentali**, così da consentire anche per i primi la piena deduzione degli ammortamenti e dei costi ed oneri relativi agli immobili;
- ii. dall'altro lato, prevedere la **disapplicazione delle disposizioni relative alle c.d. "società di comodo"**.

Appare evidente che questi cambiamenti normativi sarebbero in grado di conferire un notevole impulso al prodotto interno lordo nazionale: essi infatti genererebbero una **ripresa immediata e prevedibilmente di grandi dimensioni delle transazioni di immobili abitativi dai privati agli investitori istituzionali**, conferendo liquidità immediata ai patrimoni di questi ultimi e accrescendone di conseguenza la capacità di spesa e la propensione al consumo; gli interventi di ristrutturazione e miglioramento effettuati dagli acquirenti istituzionali nell'ottica della successiva locazione, inoltre, avrebbero l'effetto di **stimolare la ripresa della domanda di beni e servizi legate alle attività tipiche dell'edilizia residenziale**.

Le suddette proposte, d'altro canto, potrebbero trovare posto anche in un più ampio programma di revisione complessiva della fiscalità, finalizzata a perseguire una imposizione più equa e sostenibile. L'attuale regime di tassazione degli immobili residenziali, infatti, appare legato ad una concezione ormai sorpassata dell'investimento in immobili abitativi, che vedeva nel privato il principale investitore e che si prefiggeva come obiettivo primario di impedire abusi da parte dello

stesso. Di converso, i **mercati immobiliari più evoluti considerano correttamente l'investimento residenziale effettuato da investitori istituzionali al pari delle altre *asset class*, beneficiando così di una maggiore trasparenza, di un'offerta più ampia, moderna e competitiva e di minori fenomeni di elusione ed evasione con evidenti effetti** e garantendo una manutenzione ed efficienza del patrimonio stesso nel suo ciclo di vita.



4. Proposte per l'attrazione degli investimenti esteri

Le proposte in precedenza illustrate relative agli interventi di recupero e rigenerazione edilizia e quelle relative al comparto residenziale si basano sul presupposto di una **collaborazione costruttiva tra capitali privati ed intervento dello Stato**, con il **duplice obiettivo di rinnovare in termini sostenibili l'infrastruttura immobiliare** del nostro Paese e di **stimolare la ripresa** delle attività economiche e del prodotto interno lordo nazionale.

Si può affermare in questo senso che gli investitori immobiliari, attraverso l'introduzione di opportune misure di incentivazione, possono diventare lo "strumento" attraverso il quale lo Stato sia messo in condizioni di perseguire con successo i suddetti obiettivi.

Un ruolo fondamentale in questo senso può essere svolto dagli investitori istituzionali stranieri che sono in grado di mobilitare ingenti risorse, principalmente attraverso la raccolta e l'investimento del risparmio nazionale e internazionale. Essi, infatti, investono i risparmi e i contributi pensionistici dei cittadini europei ed extraeuropei e sono quindi in grado di indirizzare grandi flussi di capitale finanziari ai settori che considerano sicuri e interessanti sotto il profilo rischio-rendimento.

Essenziale per stimolare gli investimenti esteri, in particolare, è la disponibilità di strumenti legislativi e fiscali adeguati sotto il profilo della riconoscibilità (legata alla comparabilità con quelli esistenti nei rispettivi

Paesi di origine degli investitori) e della semplicità di utilizzo e coordinamento con le altre legislazioni europee.

Strumento tipico per l'investimento collettivo da parte di fondi di investimento, fondi pensione e assicurazioni europee è quello dei **Real Estate Investment Trust (REIT)**, che in diverse tipologie sono oggi previsti dalla legislazione di 14 Paesi europei con un patrimonio immobiliare complessivo di oltre 450 miliardi di euro.

In Italia, tale strumento è stato definito Società di Investimento Immobiliare Quotata (Siiq) dalla legge istitutiva n. 296 del 2006. Nonostante la normativa italiana sui REIT sia stata oggetto di ripetute modifiche normative che l'hanno allineata alle migliori esperienze europee, **l'adozione su larga scala in Italia di questo strumento è ancora molto scarsa in quanto ostacolata da:**

- i) **la misura eccessivamente elevata dell'imposta di ingresso**, la cui aliquota è stata fissata dalla legge istitutiva del 2006 quando le aliquote IRES e IRAP erano rispettivamente pari al 33% e 4,25% e mai più rivista;
- ii) **le modalità di tassazione delle stabili organizzazioni in Italia di REIT esteri** che disincentivano pesantemente i REIT europei dall'utilizzo di questo strumento per investire nel nostro Paese. Tale tassazione infatti: a) è incoerente con le modalità di tassazione dei REIT in Italia e negli altri paesi europei, in cui il prelievo è spostato dall'entità proprietaria degli immobili al socio e viene applicato al momento della distribuzione obbligatoria dei dividendi

a favore di quest'ultimo; b) risulta inoltre elevata, in quanto stabilita anch'essa in un periodo in cui le aliquote delle imposte dirette erano molto più elevate di quelle attuali. L'alternativa per i REIT europei che vogliono operare nel nostro Paese è la quotazione di un'apposita Siiq in Italia, operazione questa che risulta però eccessivamente complicata ed onerosa, essendo nella quasi totalità dei casi tali REIT già quotati nei rispettivi paesi di origine.

A seguito delle criticità descritte, quindi, **i principali REIT europei o rinunciano ad investire stabilmente e con continuità nel nostro paese, oppure lo fanno per importi limitati e con strumenti caratterizzati da un grado di trasparenza e liquidità inferiore a quello tipico dei REIT.**

Tutto ciò premesso, si ritiene che:

- 4.1 un aggiornamento delle aliquote applicabili ai **REIT nazionali** e alle **stabili organizzazioni di REIT esteri in Italia**,
- 4.2 l'introduzione di adeguate modifiche normative miranti a uniformare, almeno nei suoi aspetti essenziali, la normativa nazionale delle **stabili organizzazioni in Italia di REIT esteri** a quella dei principali REIT europei, semplificando l'adozione di questo strumento da parte degli investitori esteri e promuovendo **un mutuo riconoscimento** tra i diversi strumenti nazionali,

rappresentino fattori essenziali per stimolare l'afflusso di capitali di investimento nel nostro Paese, consentendo agli investitori di scegliere

re lo strumento più consono alle loro esigenze (società per azioni di diritto italiano, Fondo immobiliare, Siiq quotata o stabile organizzazione di REIT europeo) e agevolandoli nel perseguimento dell'obiettivo di investire nel

nostro Paese in modo efficiente, senza che la scelta dello strumento e del modello organizzativo dipenda da valutazioni di ordine fiscale.

Analisi comparativa degli incentivi fiscali a sostegno della rigenerazione urbana e della performance energetica del patrimonio immobiliare¹

¹ Di seguito viene presentata un'analisi comparativa degli incentivi di natura tributaria a sostegno della rigenerazione urbana e della performance energetica del patrimonio immobiliare attualmente vigenti in alcuni significativi Paesi europei, commissionata da Confindustria Assoimmobiliare a Dentons Europe Studio Legale Tributario.



Regno Unito

Per quanto concerne la **rigenerazione urbana**, le misure adottate nel Regno Unito sono le seguenti.

Enhanced Capital Allowances for Enterprise Zones

In passato, il Regno Unito ha istituito e c.d. *“Enterprise Zones”*, ubicate generalmente in aree industriali dismesse o degradate e destinate di incentivi finanziari, agevolazioni fiscali, nonché di regolamentazioni urbanistiche meno stringenti al fine di promuovere nuove attività produttive e creare occupazione.

Con l’approvazione del *“Spring 2020 Budget”* in tali ambiti territoriali sono stati garantiti i c.d. *“Enhanced Capital Allowances”* (ECA) (già

introdotti nel corso del 2012 con durata di 8 anni ed in scadenza il 31 marzo 2020), che consentono la deduzione del 100% delle spese in nuovi impianti e macchinari dai soggetti passivi ai fini delle imposte sui redditi, che consentano risparmio energetico o benefici ambientali. Tali investimenti devono avvenire all’interno di determinate *“Assisted Area”* individuate all’interno delle originarie *“Enterprise Zones”*.

In particolare, la nuova normativa prevede che, al fine di poter beneficiare dell’agevolazione, gli investimenti devono avvenire nel periodo compreso tra il primo anno in cui l’area è qualificata come *“Assisted Area”* ed al più tardi entro l’ottavo anno dalla data di designazione od il 31 Marzo 2021. L’agevolazione è

soggetta anche alle seguenti condizioni:

- a) il soggetto deve essere una società del Regno Unito soggetta ad imposta sul reddito;
- b) le spese devono generalmente riguardare nuovi impianti od impianti e macchinari inutilizzati e non la mera sostituzione;
- c) l'attività non deve essere tra quelle "escluse", ossia quelle relative all'industria ittica, del carbone e/o acciaio;
- d) è richiesto che gli impianti siano realizzati in "Enterprise Zone" che siano qualificate anche come "Assisted Area" (individuate con "Development Act del 1982") o nell'Irlanda del Nord. Le aree qualificate come "Assisted Area" oltre ad essere "Enterprise Zone" richiedono che l'agevolazione sia riconosciuta mediante un memorandum d'intesa con lo "Her Majesty Treasury" ("HM Treasury" in sostanza l'equivalente del Ministero del Tesoro/Economia).

All'interno delle "Enterprise Zones" è possibile beneficiare del particolare regime fiscale dei c.d. "Business rates", applicabile agli immobili strumentali (quali uffici, negozi, pub, ecc.). In particolare i "Business rates" sono le imposte applicate dalle municipalità locali ("local council") sugli immobili e devono essere versati su base annuale. L'ammontare dovuto è determinato sulla rendita catastale stimata dal "Valuation Office Agency" (catasto) sulla base dell'ubicazione dell'immobile e delle dimensioni dell'immobile. Le aliquote

applicabili per i "Business rates" sono pari al 50,4% della rendita od al 49,1% per le piccole attività.

A seguito dell'emergenza dovuta alla pandemia da COVID-19, il Governo ha stabilito che per le attività legate alla vendita al dettaglio, *leisure and hospitality* le imposte locali "Business rates" non saranno dovute per il periodo 2020-2021. Inoltre, le nuove attività che si stabiliscono nelle "Enterprise Zones" o le attività che si trasferiscono in tali zone possono inoltre beneficiare di sgravi fiscali fino a GBP 55.000 all'anno per un periodo di cinque anni.

Incentivo per la bonifica di terreni ("Land remediation Relief Scheme")

Altro regime a favore della rigenerazione urbana vigente nel Regno Unito è il "Land Remediation Relief" (LRR). Tale agevolazione incentiva le imprese a bonificare e riqualificare aree contaminate/inquinare ed abbandonate in siti produttivi mediante la previsione la deduzione delle spese in conto capitale. In particolare, le società possono dedurre dal reddito imponibile nella misura del 150% le spese sostenute per la bonifica dei terreni contaminati. Tale deduzione si applica per le capex ("capital expenditure") ed i costi spesi a conto economico. Ai fini dell'agevolazione devono essere soddisfatte anche le seguenti condizioni:

- a) il terreno deve essere situato nel territorio del Regno Unito e deve essere acquistato dalla società per svolgere un'attività commerciale nel Regno Unito od un'attività nel settore immobiliare;

- b) al momento dell'acquisto, l'intero terreno o parte di esso deve essere contaminato od inquinato o in stato di abbandono (il terreno non è utilizzabile ai fini produttivi e non può essere reso utilizzabile se gli immobili o le strutture esistenti sullo stesso non sono rimosse; e deve essere in stato di abbandono dalla data precedente tra il 1 Aprile 1998 e quella di acquisto);
- c) le spese si devono qualificare come spese di bonifica.

Tra le spese di bonifica sono incluse quelle effettuate sul terreno per il recupero; per il costo dei lavoratori e materiali. L'agevolazione non spetta all'impresa che ha causato lo stato d'inquinamento /contaminazione del terreno.

Credito d'imposta per la bonifica ("Land remediation tax credits")

Se una società del Regno Unito realizza od incrementa le proprie perdite in un esercizio nel quale ha sostenuto spese per la bonifica di terreni contaminati/inquinati o in stato di abbandono, ha diritto ad un credito d'imposta pari al 16% delle perdite subite per la bonifica.

Altre deduzioni: URC

La legge fiscale britannica riconosce altresì una deduzione in relazione di donazioni, in denaro o in natura, effettuate a favore delle c.d. "*Urban regeneration companies*" (URC), soggetti indipendenti che hanno il compito di attrarre investimenti nelle zone in declino economico e di coordinare le attività di sviluppo e di rinnovazione sulle stesse. La deduzione dal reddito si applica per i contributi in

denaro od in natura ed è soggetta alle disposizioni antielusive.

Aliquota IVA ridotta per la ristrutturazione di edifici disabitati

E' infine vigente un'aliquota IVA agevolata del 5% (in luogo dell'aliquota ordinaria del 20%) in relazione ai lavori di ristrutturazione effettuati su edifici esistenti che siano considerati meritevoli di recupero o, se destinati al residenziale, che siano rimasti disabitati nei due anni precedenti l'avvio dei lavori di recupero.

Per quanto concerne invece gli incentivi di natura tributaria a sostegno della **performance energetica del patrimonio edilizio**, il Governo attualmente in carica ha preannunciato un piano di misure finalizzate a promuovere l'impiego di tecnologie ecologiche con applicazioni anche nel settore immobiliare. Nel frattempo le misure vigenti sono riconducibili al UK Climate Change Act del 2008, un programma di riduzione delle emissioni di gas serra che si pone l'obiettivo di azzerarle completamente entro il 2050.

In particolare e a livello generale, tutte le attività produttive britanniche beneficiano di una detrazione annuale sugli investimenti effettuati nella rinnovazione di impianti e macchinari (AIA – Annual Investment Allowance) fino a un massimo di GBP 1 milione e di una deduzione (ECA – Enhanced Capital Allowance) in relazione ai costi sostenuti per l'installazione di tecnologie finalizzate al risparmio energetico o per la riduzione delle emissioni (a titolo esemplificativo nuovi impianti e macchinari ecologici, investimenti in gas naturali, biogas

e idrogeno). E' previsto inoltre un credito di imposta del 19% (FYTC – First Year Tax Credit) in relazione a talune spese sostenute per la realizzazione di impianti che consentono un risparmio energetico, fino a un limite massimo di 250.000 GBP.

Con specifico riferimento al settore immobiliare è prevista poi di una detrazione del 18% su base annua in relazione ai costi sostenuti per la sostituzione di impianti e infissi degli edifici (PMA – Plant and Machinery Allowance), nonché una ulteriore detrazione del 3% sui costi sostenuti per la costruzione di edifici

commerciali nuovi o per la ristrutturazione di edifici esistenti (SBA – Structure and Buildings Allowance).

Per quanto riguarda invece l'imposizione indiretta, in Gran Bretagna è applicabile un'aliquota Iva ridotta (5% in luogo dell'aliquota del 20% ordinaria) sugli interventi di installazione di materiali che favoriscono il risparmio energetico negli edifici residenziali, quali ad esempio, applicazione di materiali isolanti o che limitino la dispersione di calore, nonché sugli interventi di rinnovazione degli impianti di riscaldamento centralizzati.



Francia

Per quanto concerne la **rigenerazione urbana**, in Francia è prevista la deducibilità delle imposte sui redditi dei costi sostenuti in relazione ad interventi di ristrutturazione edilizia (c.d. **“Malraux Act”**, introdotto dall’art. 199 del Codice Tributario Francese). Beneficiari dell’agevolazione sono i contribuenti che investano direttamente o indirettamente (tramite una società di persone immobiliare SCI *“Société civil immobilière”* o una società d’investimento immobiliare SCPI *“Société civil de placement immobilier”*) nella ristrutturazione di immobili situati in determinate aree urbane considerate patrimonio culturale o particolarmente degradate. Per beneficiare dell’agevolazione gli interventi di ristrutturazione devo-

no essere riconosciuti come di pubblica utilità dalle autorità competenti.

L’agevolazione consistente in una deduzione dal reddito imponibile del costo degli interventi ed è soggetta alle seguenti condizioni: (i) il beneficiario deve concedere l’immobile in locazione entro dodici mesi dal completamento dei lavori di ristrutturazione, (ii) l’immobile deve essere locato per un minimo di nove anni; ad un soggetto che sia parte di un nucleo familiare rilevante ai fini fiscali.

L’ammontare massimo del costo degli interventi rilevante ai fini dell’agevolazione è il seguente:

- Euro 400.000 in un periodo di quattro

anni per gli interventi per i quali il permesso di costruire o la prima dichiarazione di costruzione sono stati presentati prima del 1 gennaio 2017 o nel caso di sottoscrizione di quote nel capitale delle SCPI con data di chiusura della sottoscrizione anteriore al 1 gennaio 2017;

- Euro 100.000 per anno in relazione agli interventi di restauro/ristrutturazione per i quali il permesso di costruire o la prima dichiarazione di costruzione sono stati presentati dopo la data del 1 gennaio 2017 nel caso di sottoscrizione di quote nel capitale delle SCPI con una data di chiusura della sottoscrizione successiva al 1 gennaio 2017.

La percentuale di deduzione dal reddito imponibile è pari al 30% o 22% dell'ammontare dei costi rilevanti a seconda dell'ubicazione dell'immobile.

Per quanto concerne invece gli incentivi di natura tributaria a sostegno della **performance energetica del patrimonio edilizio**, il Governo attualmente in carica ha fatto della transizione energetica una priorità e ha conseguentemente promosso una serie di misure finalizzate ad implementare la prestazione energetica nell'edilizia limitando le emissioni di CO2 che contribuiscono al surriscaldamento globale.

Il credito di imposta per la transizione energetica (CITE – Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique) mira ad incentivare gli investimenti domestici finalizzati a contrastare lo spreco di energia e alla installazione di impianti per energie rinnovabili e si applica su

interventi di ammodernamento completati negli ultimi due anni sulla prima casa; tra gli interventi agevolati, si possono menzionare l'acquisto di boilers, interventi di isolamento termico, impianti di riscaldamento, ecc.. Il credito di imposta spetta nel limite di Euro 2.400 per ogni singolo individuo e di Euro 4.800 per ogni nucleo familiare e si accompagna alla possibilità, per i cittadini francesi, di ottenere un finanziamento a tasso zero a copertura delle medesime spese fino ad un massimo di Euro 30.000.

La misura in commento, vigente fino al 31 dicembre 2020, sarà prospetticamente sostituita da altro incentivo ("Ma Prime Rénov") – attualmente applicabile ai soli cittadini con redditi inferiori ad una determinata soglia, ma che sarà implementato ed esteso a tutta la popolazione a partire dal 2021 – consistente in un contributo a fondo perduto fino a Euro 20.000 sugli interventi domestici finalizzati ad incrementare l'efficienza energetica.

D'altro canto, è prevista una deduzione ("Duflo-Pinel-Denormandie") sulle imposte sui redditi per gli interventi di ristrutturazione finalizzati ad incrementare l'efficienza energetica di edifici con certificazione di efficienza energetica BBC ("Bâtiment basse consommation"), se acquistati tra il 2013 e il 2021 e concessi in locazione per un minimo di 6 anni; la deduzione è determinata in proporzione al prezzo di acquisto entro il limite di Euro 300.000 (21% in sei, nove o dodici anni).

Quanto alle imposte indirette sul comparto immobiliare, in Francia è prevista un'aliquota

Iva agevolata del 5,5% sull'acquisto di materiali che favoriscano il risparmio energetico, a condizione che i medesimi materiali siano impiegati in interventi che possano beneficiare della CITE di cui sopra, eseguiti negli ultimi due anni sulla prima casa.

E' infine prevista la detraibilità fino al 100% dalla tassa di proprietà immobiliare dei costi sostenuti per interventi finalizzati a ridurre lo spreco di energia (i medesimi interventi

che beneficiano del CITE di cui sopra); l'agevolazione si applica per un periodo massimo di cinque anni, che si riduce a tre se le spese sostenute superano certe soglie e una volta ottenuta non può essere nuovamente richiesta se non dopo il decorso di dieci anni. Anche l'acquisto di abitazioni nuove con elevati standard di efficienza energetica beneficia di analoghe agevolazioni in relazione alla tassa di proprietà.



Germania

Per quanto concerne la **rigenerazione urbana**, la Germania prevede differenti misure di incentivazione fiscale di seguito sintetizzate.

Speciale regime di ammortamento per la realizzazione di unità immobiliari residenziali

Nel 2019 è stato introdotto in Germania un particolare regime di ammortamento agevolato dei costi sostenuti per la realizzazione di unità immobiliari residenziali destinate alla locazione di tipo economico; con la finalità di incentivare investimenti privati nel settore dell'edilizia residenziale. Per accedere al beneficio è richiesto che gli immobili costruiti siano concessi in locazione per un periodo non infe-

riore a dieci anni. Il regime di ammortamento agevolato, previsto fino al periodo di imposta 2026, ammonta al 5% all'anno dei costi sostenuti da tutti i contribuenti persone fisiche e giuridiche per l'acquisizione o costruzione di immobili destinati a tale tipo di locazioni e si applica per tre anni in aggiunta all'ordinario regime di ammortamento fiscale; condizione per beneficiare dell'agevolazione è che i costi di acquisizione o costruzione degli immobili non eccedano la soglia di Euro 3.000 per metro quadro. L'agevolazione è riconosciuta sia nel caso di costruzione di nuove unità residenziali sia nel caso di acquisizione di immobili già esistenti e della loro riqualificazione in unità residenziali

Incremento della deduzione dei costi per la preservazione di edifici di rilievo architettonico

La normativa tedesca prevede la possibilità di dedurre in misura maggiore l'ammontare dei costi relativi a monumenti di interesse architettonico situati in Germania (ed individuati sulla base della regolamentazione federale). La maggiorazione della deduzione ammonta al 9% del costo sopportato nell'anno di sostenimento e per i successivi sette anni e si riduce al 7% per ulteriori quattro anni. Tale maggiorazione si applica ai costi di produzione che, per tipologia e per scopo, sono necessari alla conservazione od "utilizzo sensibile" come monumento di rilievo architettonico. Per "utilizzo sensibile" si intende un utilizzo del monumento che assicuri la sua conservazione nel lungo termine. Il beneficiario dell'agevolazione deve dare prova dell'esistenza delle condizioni per l'agevolazione del monumento e della necessità delle spese stesse mediante una certificazione rilasciata dall'ufficio federale competente.

Questa misura e la precedente (speciale regime di ammortamento) sono alternative.

Deduzione delle spese relative alla propria abitazione principale

La normativa prevede la possibilità per i contribuenti persone fisiche di dedurre le spese di ammodernamento e ristrutturazione relativa alla propria abitazione principale individuate dalla specifica normativa nell'anno di

costruzione e nei successivi nove anni nella misura del 9%, a condizione che l'immobile sia ubicato in certe zone di sviluppo o riqualificazione urbana.

Allocazione delle spese per la conservazione di edifici di rilievo architettonico

La normativa consente l'allocazione delle spese di conservazione di monumenti di rilievo architettonico, che non godono di agevolazioni, in pari misura in un periodo da due a cinque anni. Tale agevolazione presuppone che l'edificio sia situato in Germania e si qualifichi come monumento di interesse architettonico ai sensi della regolamentazione federale. La specifica modalità di allocazione temporale si applica soltanto a quelle spese che, per tipologia e per scopo, sono necessarie alla conservazione od "utilizzo sensibile" come monumento di rilievo architettonico. Per "utilizzo sensibile" si intende un utilizzo del monumento che assicuri la sua conservazione nel lungo termine. Qualora l'edificio sia venduto durante il periodo rilevante di allocazione delle predette spese di conservazione, queste dovranno essere dedotte interamente nel periodo d'imposta della vendita come costi operativi o di pubblicità. Il beneficiario dell'agevolazione deve dare prova dell'esistenza delle condizioni per l'agevolazione del monumento e della necessità delle spese stesse mediante una certificazione rilasciata dall'ufficio federale competente.

Differimento delle imposte relative alla vendita di certe categorie di immobili

La normativa prevede (con certe limitazione) il differimento della tassazione al fine di evitare la tassazione immediata delle plusvalenze latenti (*stille Reserven*) emergenti al momento della vendita di certe immobilizzazioni (ad es. immobili) reinvestendo i profitti in altre immobilizzazioni (ad. es. immobili) purché il nuovo investimento sia effettuato entro certi limiti temporali. L'ammontare delle plusvalenze latenti (*stille Reserven*) è dedotto dal costo di acquisizione o produzione/costruzione dell'immobile (od altro asset) oggetto di nuovo investimento. Tuttavia tali plusvalenze latenti non sono definitivamente sottratte alla tassazione giacché le stesse saranno soggette ad imposizione nel momento in cui l'immobile (od altro asset) oggetto di reinvestimento sarà venduto. Invero, la deduzione dal costo di acquisizione/produzione delle plusvalenze latenti comporterà minori ammortamenti e, al momento della vendita, un minore costo dello stesso ai fini del calcolo della plusvalenza. In sostanza, tale previsione normativa si risolve in un differimento della tassazione.

Per quanto concerne invece gli incentivi di natura tributaria a sostegno della **performance energetica del patrimonio edilizio**, la legge fiscale tedesca consente la deduzione dei costi

di ammodernamento e di manutenzione dei beni immobiliari: la deduzione ammonta al 9% del costo sostenuto nell'anno di sostenimento e per i successivi sette anni e si riduce al 7% per ulteriori quattro anni.

Condizione per beneficiare dell'agevolazione è che l'edificio interessato dai lavori sia ubicato in una zona di sviluppo o di riqualificazione urbana; l'agevolazione non si applica ai costi di costruzione di edifici nuovi, per i quali è prevista la possibilità di negoziare agevolazioni specifiche sulla base di accordi con le autorità fiscali.

Inoltre è prevista la possibilità di ammortizzare i costi di manutenzione degli edifici in un periodo compreso tra due e cinque anni (sempre a condizione che l'edificio si trovi in una zona di sviluppo o riqualificazione urbana); qualora l'edificio venga ceduto durante tale periodo di ammortamento la quota residua dei costi di manutenzione andrà interamente dedotta nel periodo di imposta in cui interviene la cessione.

Per gli immobili di proprietà, adibiti a prima casa dallo stesso proprietario, la deduzione dei costi di ammodernamento e manutenzione di cui sopra spetta nella misura del 9% per un periodo di nove anni.



Spagna

Gli incentivi vigenti in Spagna per la **rigenerazione urbana** derivano da normative statali, dalle normative delle comunità autonome e da quelle delle amministrazioni locali.

Incentivi statali: deduzione dei costi ed investimenti

A livello statale è prevista una deduzione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche in relazione a interventi mirati alla preservazione e diffusione del patrimonio culturale spagnolo; l'importo deducibile ammonta al 15% degli investimenti e costi sostenuti in determinate aree oggetto di tutela per ristrutturazione di edifici, manutenzione e rifacimento di tetti e facciate, migliorie di infrastrutture, nonché di beni architettonici, archeologici, na-

turalistici o paesaggistici riconosciuti dall'Unesco come patrimonio culturale spagnolo.

Incentivi statali: aliquota IVA ridotta

A livello IVA, la legge statale spagnola prevede un'aliquota ridotta del 10% sui trasferimenti di edifici a destinazione residenziale e applicabile anche ai lavori di costruzione o ristrutturazione di tali edifici. L'aliquota è ridotta al 4% per gli immobili di categoria popolare.

Incentivi delle comunità autonome: Isole Canarie

Quanto alle comunità autonome, le Isole Canarie prevedono una deduzione del 20% delle donazioni effettuate a favore di interventi di restauro e ristrutturazione di beni storici locali, entro un limite massimo di Euro 150.

Le donazioni deducibili sono esclusivamente quelle effettuate a favore della pubblica amministrazione, alla Chiesa Cattolica e ad altre confessioni religiose riconosciute o di fondazioni e associazioni che abbiano per oggetto specifico la riparazione, conservazione o restauro del patrimonio storico culturale.

Incentivi delle comunità autonome: Paesi Baschi

I Paesi Baschi riconoscono una deduzione del 10% sugli investimenti immobiliari in aree destinate allo sviluppo economico, nonché un'esenzione fino al 95% dalle imposte di registro e di bollo applicabili agli atti di trasferimento immobiliare se l'obiettivo dell'operazione è quello di ristrutturare o recuperare edifici in ambiti soggetti a tutela. È prevista anche la riduzione delle imposte sui trasferimenti (pur con tutte le differenze del caso si potrebbe individuare un equivalente nelle imposte di registro e imposte di bollo e similari italiane) nella misura del 95% quando gli immobili acquistati direttamente dal contribuente ed esclusivamente al fine di recuperare gli stessi e valorizzare gli spazi.

Incentivi a livello delle amministrazioni locali

A livello locale, poi, è prevista la possibilità per le autorità fiscali di accordare una riduzione dal 50% al 90% dalla tassa di proprietà locale (pur con tutte le differenze del caso si potrebbe individuarne l'equivalente nell'IMU in Italia) a favore di immobili oggetto di interventi di recupero da parte di imprese che hanno ad oggetto l'effettuazione di interventi di urbanizzazione e sviluppo; l'agevolazione è riconosciuta per gli esercizi durante i quali sono in

corso i lavori di recupero di tali immobili, fino al periodo successivo al loro completamento, ma non può eccedere tre periodi d'imposta.

La normativa spagnola relativa all'imposizione a livello locale consente che le stesse autorità fiscali locali possano disporre benefici fiscali da disciplinare in dettaglio in relazione a costruzioni dichiarate di particolare interesse di utilità a livello municipale, di interesse storico-artistico o che promuovono l'occupazione, l'investimento in infrastrutture o di l'edilizia popolare.

Gli incentivi per l'implementazione dell'**efficienza energetica negli edifici** originano per lo più da normative regionali e municipali.

La regione delle Isole Baleari, ad esempio, riconosce una deduzione del 50% sul valore degli investimenti sostenuti per migliorare l'efficienza energetica e la sostenibilità delle abitazioni domestiche, a condizione che le stesse siano adibite ad abitazione principale dal proprietario o da un conduttore provvisto di regolare contratto di locazione. La deduzione è limitata a un massimo di Euro 10.000 per ogni periodo di imposta e si applica ai soli contribuenti con redditi non superiori ad Euro 30.000 o ad Euro 48.000 per nucleo familiare.

In Galizia analoga deduzione è riconosciuta per il 15% dei medesimi costi e nel limite di Euro 9.000 per singolo contribuente, mentre nella regione Navarra spetta una deduzione del 15% sui costi sostenuti a titolo di investimento in impianti elettrici o termici a energia rinnovabile.

Nei Paesi Baschi, poi, è prevista la deducibilità del 15% dei costi di realizzazione di immobili nuovi ad elevata efficienza energetica, delle opere di bonifica di aree contaminate e di ristrutturazione e sviluppo sostenibile di immobili esistenti, nonché una deduzione del 30% per investimenti effettuati in talune tecnologie “pulite”.

A livello locale alcuni municipi riconoscono ulteriori incentivi, quali detraibilità fino al 50% dalle tasse di proprietà immobiliare dei costi sostenuti per l’installazione e manutenzione di impianti per la produzione di energie rinno-

vabili e in particolare solare, nonché ulteriori deduzioni e detrazioni dei medesimi costi dalle imposte locali sui redditi delle attività produttive.

Quanto alla imposizione diretta, la legge statale equipara gli interventi finalizzati ad incrementare l’efficienza energetica di edifici agli interventi di ristrutturazione a nuovo con la conseguenza che la vendita di immobili che sono stati oggetto di tali interventi è considerata alla stregua di una cessione di immobile nuovo con conseguente assoggettamento ad Iva della transazione.



Paesi Bassi

La legge fiscale olandese riconosce alcuni incentivi a livello di imposizione diretta sugli **interventi di riqualificazione energetica**.

In particolare è prevista una deduzione fino al 45% sugli investimenti non superiori ad Euro 124 milioni in impianti che favoriscono il risparmio energetico o alimentati da energie rinnovabili se installati in determinate categorie di immobili incluse in un elenco tassativamente individuato dalla legge¹; altra deduzione del 36% si applica a tutti gli investimenti che abbiano un impatto ambientale positivo, categoria individuata dalla legge²; le due deduzioni non sono cumulabili.

A livello Iva è applicabile un'aliquota agevolata del 9% (in luogo dell'aliquota ordinaria del 21%) su alcune forniture di beni e servizi aventi ad oggetto l'installazione di materiali isolanti che favoriscano l'efficienza energetica degli edifici (l'aliquota si applica solo sulla prestazione d'opera e non sul costo dei materiali). Gli utilizzatori finali di impianti a pannelli solari sono inoltre considerati alla stregua di soggetti esercenti attività di impresa ai fini Iva – potendo rivendere parte dell'energia generata in eccesso – con conseguente possibilità per gli stessi di detrarre l'imposta assolta sull'acquisto e installazione.

¹ english.rvo.nl/sites/default/files/2020/03/Energylist%202020.pdf.

² www.rvo.nl/sites/default/files/2020/06/Brochure-Milieulijst-2020_0.pdf.

degli impianti stessi; tale condizione consente peraltro entro certi limiti anche la detraibilità dell'Iva assolta a monte su determinati costi ulteriori di costruzione o ammodernamento degli edifici anche se non strettamente connessi alla installazione degli impianti fotovoltaici.

E' infine vigente un'imposta energetica sull'impiego di energia elettrica e di combustibili fossili al fine di incentivare l'impiego dell'energia solare per uso domestico e possono essere erogati altresì sussidi volti ad incentivare la transizione verso le energie rinnovabili.³

³ english.rvo.nl/sites/default/files/2020/03/Brochure%20SDE%20Spring%202020.PDF.



Norvegia

In Norvegia le misure fiscali vigenti finalizzate ad incentivare **interventi di miglioramento dell'efficienza e della prestazione energetica negli edifici** sono limitate; tale obiettivo viene infatti per lo più perseguito mediante l'adozione di normative molto stringenti sulla realizzazione di nuove costruzioni e ristrutturazioni.

Sono comunque previsti incentivi/sussidi di natura economica a sostegno di tali interventi di miglioramento dell'efficienza energetica, erogati dal Governo per il tramite della società a partecipazione pubblica Enova SF's ("Enova") e consistenti per lo più nell'erogazione di contributi a fondo perduto o di prestiti ga-

rantiti e a tasso agevolato a favore di persone fisiche e società. Tali contributi e prestiti sono peraltro assoggettati a tassazione se erogati a favore di attività produttive, con possibilità, per il soggetto passivo di dedurre dalla base imponibile gli oneri di manutenzione degli impianti installati.

E' previsto poi un regime di ammortamento fiscale più favorevole in relazione ai costi sostenuti per installazione negli edifici di impianti tecnici ad efficienza energetica (impianti di riscaldamento, raffreddamento o congelamento, ascensori, ecc.), ovvero per il loro ammodernamento.



Svezia

Per quanto riguarda l'**efficientamento energetico degli edifici**, il Governo svedese ha fissato l'obiettivo di ridurre l'impiego di energia del 50% per ogni metro quadrato in tutti gli immobili esistenti sul territorio nazionale entro il 2050. A tale scopo, la Svezia incentiva l'autoproduzione di energia rinnovabile negli immobili commerciali o residenziali con una apposita detrazione dalle imposte sui redditi di SEK 0,60 per kilowatt fino a un massimo di 30.000 kilowatt o di 18.000 SEK. L'autoproduzione di energie rinnovabili nel settore privato è esentata dall'imposta energetica se l'impianto installato non eccede i 255 kw; il produttore, inoltre, non è tenuto a registrarsi come soggetto Iva se l'energia in eccesso da questi riven-

duta non supera un controvalore di SEK30.000 (Iva esclusa) annui.

Va considerato che le imposte sui consumi energetici vigenti in Svezia sono molto gravose (sui consumi di energia elettrica, ad esempio, si applicano aliquote fino al 50%).

Dal gennaio 2021 potrebbero poi essere introdotte aliquote agevolate Iva su materiali e opere in relazione ad interventi di installazione di tecnologie ecologiche nel settore domestico privato, ma la riforma è ancora oggetto di discussione parlamentare.

Conclusioni



Dalle analisi comparate con altri Paesi, emerge che a livello europeo i principali strumenti di incentivazione volti a favorire l'ammodernamento del patrimonio immobiliare e l'efficientamento energetico degli edifici si concretizzano attraverso interventi sia sulla fiscalità diretta, sia quella indiretta e, infine, sull'imposizione patrimoniale. Essi consistono, infatti, principalmente in meccanismi di deduzione, ovvero di detrazione, e in aliquote IVA agevolate su determinati materiali e opere e in riduzioni delle imposte sulla proprietà immobiliare. Al contempo, alcuni Paesi prevedono alcuni incentivi sotto forma di imposte energetiche specificamente mirate a disincentivare il consumo di energia elettrica e di combustibili fossili.

Una revisione della legislazione italiana in questa direzione appare oggi quanto mai urgente per sostenere lo sforzo congiunto che gli investimenti privati e quelli pubblici dovranno affrontare per rispondere alla necessità di ripresa a cui il Paese è chiamato a seguito della crisi economica. Al fine di attuare una revisione della normativa che risponda alla necessità di rigenerazione profonda del costruito urbano, e per ampliare l'offerta di residenze in locazione di elevata qualità e a canoni agevolati, si propone di prevedere nuovi strumenti normativi e non, sia per attirare nuovi investimenti anche dall'estero, sia per la complessiva transizione *green* del patrimonio immobiliare.

Tali obiettivi sono pienamente conformi con quelli del piano “*Next Generation UE*” e con le risorse previste dal *Resilience and Recovery Facility* che potranno essere utilmente impiegate per il sostegno fiscale di progetti ampi e innovativi di sviluppo sostenibile nel settore immobiliare. Per questi motivi riteniamo che la realizzazione tali progetti possa essere positivamente valutata dal Governo e dal Parla-

mento provvedendone l’inclusione nel “Piano nazionale per la ripresa e la resilienza”. L’obiettivo della rivoluzione *Green* non deve non deve infatti essere percepito come un elemento settoriale, ma come un comune, strutturale denominatore che nei prossimi anni legherà con un unico filo tutti gli investimenti rivolti alla riqualificazione dell’economia italiana.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

phone: +39 06 3212271

email: assoimmobiliare@assoimmobiliare.it

address: Via IV Novembre 114 - Roma

site: www.assoimmobiliare.it

linkedin: [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)