

Servizio | Real Estate



# Assoimmobiliare: «Il Fisco incentivi i nuovi spazi, dal co-working allo student housing»

di Paola Pierotti

12 ottobre 2022



Attenzione e cura per i player nazionali e internazionali, istituzionali e non. Incentivi fiscali per l'edilizia e la rigenerazione urbana; ma anche profili di fiscalità indiretta per operazioni immobiliari ibride e innovative come quelle che includono spazi di co-working, residenze per studenti e terza età, o più in generale business model che privilegiano il *rent to buy* che sempre più si stanno affermando sul nostro mercato. Assoimmobiliare guarda con attenzione alle riforme attese con il nuovo governo ricordando il crescente investimento in residenze per studenti a Milano ma anche in città come Firenze, Bologna e Torino, «che dovrebbe essere incrementato in città universitarie come Roma e Padova. Vale lo stesso per l'ospitalità, settore che post pandemia si sta sviluppando soprattutto nelle città e nei borghi turistici. A nostro avviso – dicono dall'associazione – bisognerebbe incrementare l'offerta, rimuovendo gli ostacoli che limitano gli investimenti da parte di investitori professionali (come il trattamento fiscale del residenziale da parte di soggetti diversi dai privati) e potenziare i veicoli di investimento esistenti (fondi, Sicaf e Siiq) che sono ben conosciuti dagli investitori esteri che li riconoscono come strumenti affidabili e trasparenti per operare nell'immobiliare».

## L'appello

L'appello dell'associazione confindustriale si estende a «proposte per i giovani e le nuove famiglie per consentire loro di risolvere il problema abitativo. Infatti, pur in mancanza delle risorse iniziali per acquistare l'abitazione, potrebbero destinare parte dei canoni di locazione al futuro acquisto della casa in cui abitano. Inoltre, risponde anche alla crescente esigenza di flessibilità delle nuove generazioni legata alla mobilità lavorativa».

Temi che saranno discussi anche oggi, 12 ottobre, in occasione della presentazione dell'ottava versione del libro di Assoimmobiliare «Investire nel Real Estate», l'aggiornamento di un testo, pubblicato con cadenza annuale da parte dell'associazione, che raccoglie i contributi di esperti qualificati e operatori del settore (anche in lingua inglese) e che mira a fornire un quadro generale degli strumenti di investimento e di finanziamento a disposizione di chi investe o vuole investire in modo professionale nel mercato immobiliare nazionale. Sullo sfondo la necessità per il sistema immobiliare nazionale di attrarre le risorse finanziarie necessarie ad affrontare l'immane sforzo di ammodernamento dello stock edilizio esistente, dal momento che la transizione ecologica degli edifici, oltre ad essere richiesta dalle nuove normative europee in materia, rimane il tratto distintivo che dovrà connotare gli investimenti per lo sviluppo dell'industria immobiliare.

## Consigliati per te

[Accedi e personalizza la tua esperienza](#)

«Nuove risorse finanziarie – spiegano dall'associazione guidata da Silvia Rovere – permetterebbero di ampliare l'offerta di spazi moderni e sostenibili. Ammodernamento che passa soprattutto dagli edifici esistenti e dal riutilizzo di suolo, anche nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana».

## Real Estate e Pnrr

Ma cosa ne pensa il Real Estate del Pnrr? «Purtroppo, il Piano nazionale di ripresa e resilienza non prevede risorse dirette a favore dell'investimento immobiliare da parte dei privati. L'impatto sarà quindi indiretto sul nostro settore attraverso misure destinate a realizzare altri obiettivi (come la digitalizzazione, la mobilità sostenibile per le stazioni di ricarica a servizio degli immobili, o la produzione di energie rinnovabili). Da qui – il commento dell'associazione – l'esigenza per il nostro Paese di attrarre risorse significative per il rinnovamento dello stock immobiliare nazionale nei tempi e con le modalità previste dall'Ue». Il riferimento è soprattutto ai capitali dei fondi pensione e dei fondi che investono il denaro del risparmio privato su scala sovranazionale.

«La disponibilità di una legislazione adeguata e di strumenti di investimento efficienti diventa pertanto un fattore competitivo essenziale per intercettare questi enormi flussi di capitale, vincendo la competizione con gli altri paesi nell'allocazione di tali risorse. Diversamente – dice Assoimmobiliare al Sole 24 Ore – il patrimonio immobiliare nazionale diventerà sempre meno appetibile per utilizzatori ed investitori, perdendo una parte significativa del proprio valore e impoverendo di conseguenza l'intera economia nazionale».

Concretamente la ricetta di Assoimmobiliare prevede che «per attrarre capitali serva rimuovere gli ostacoli imposti da una normativa superata (Iva e deduzione forfettaria dei costi per il residenziale), consentire agli investitori esteri di investire nel nostro paese alle stesse condizioni degli operatori nazionali con veicoli di investimento collaudati e conosciuti (riforma Siiq), creare un mercato delle società immobiliari quotate più ampio e liquido (riforma Siiq), parificare i fondi immobiliari e le Sicaf agli altri soggetti che usufruiscono degli incentivi statali per il rinnovamento del patrimonio immobiliare italiano, al fine di massimizzare gli effetti degli incentivi stessi».

Dagli osservatori di settore la situazione economica e geopolitica non aiuta lo sviluppo di nuove iniziative, però gli investitori esteri continuano ad avere fiducia nel nostro paese (il 72% dei 9,1 miliardi di investimenti dei primi 9 mesi del 2022 sono stati effettuati da soggetti esteri).

Da dove partire? Per Assoimmobiliare sono urgenti tutte quelle agevolazioni con ricadute dirette su operazioni di rigenerazione urbana, quali ad esempio l'esenzione Imu e Tari durante il corso dei lavori, o ancora, gli incentivi fiscali necessari a far fronte agli obblighi imposti dalle normative europee, anche alla luce della prossima revisione della direttiva Ecbd – Energy Performance of Buildings Directive.

---

ARGOMENTI [investimento](#) [Il Sole 24 Ore](#) [Bologna](#) [Padova](#) [Unione Europea](#)

## Per approfondire

---

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

IlSole **24 ORE**

ABBONAMENTO



**NT+**

**NORME & TRIBUTI  
PLUS LAVORO**

18,00 € per 1 mese  
poi a 18,00 € /mese