



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

**Indagine conoscitiva sugli strumenti di incentivazione fiscale  
con particolare riferimento ai crediti d'imposta**

Senato della Repubblica  
6<sup>a</sup> Commissione Finanze

18 gennaio 2023

## PREMESSE

Come in altri Stati europei, a partire dal 2021 anche in Italia la Pandemia Covid-19 ha attenuato i propri effetti negativi sugli andamenti dei vari comparti del mercato immobiliare, con la ripresa sbloccata dalla piena riapertura delle attività economiche e dei flussi internazionali di turisti. A fine 2021 il fatturato totale dell'industria immobiliare italiana aveva segnato una crescita di oltre l'11% rispetto al 2020 e nel 2022 ha raggiunto i 140 miliardi di Euro. Protagonisti della crescita del fatturato totale del mercato sono stati i comparti residenziale, alberghiero, direzionale (uffici), industriale e logistico.

In questi comparti operano gli investitori istituzionali, quali i Fondi di Investimento Alternativi (FIA) immobiliari, le Società di Investimento a Capitale Fisso (SICAF) immobiliari, le Società di Investimento Immobiliari Quotate (SIIQ), le Società di Investimento Immobiliari Non Quotate (SIINQ), oltre alle compagnie assicurative e i fondi pensione. Per inquadrare meglio il settore si sottolinea che il valore netto di mercato (NAV) dei Fondi immobiliari italiani del 2022 è stato stimato in circa 103 miliardi di euro (dati di Scenari Immobiliari). Il dato, soprattutto se paragonato al 2001 in cui si attestava intorno ai 2 miliardi, conferma l'andamento di crescita esponenziale dell'industria dei fondi immobiliari.

Tali operatori istituzionali favoriscono l'investimento del risparmio privato nel settore immobiliare e rappresentano al contempo uno strumento fondamentale per perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana, valorizzazione del patrimonio pubblico e privato, riqualificazione energetica dello stock immobiliare. In particolare il raggiungimento dei target di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare - delineati nella strategia comunitaria denominata "Renovation Wave" e nella Direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (Direttiva EPBD-Energy Performance of Buildings Directive - rendono essenziale un'accelerazione degli investimenti che FIA immobiliari, SICAF immobiliari, SIIQ/SIINQ sono in grado di veicolare sul territorio italiano.

Nel corso degli ultimi anni, il Legislatore ha previsto importanti misure – anche in termini di risorse stanziare - per riqualificare il patrimonio immobiliare nazionale, che da punto di vista dell'efficienza energetica presenta rilevantissime criticità. Secondo i dati ENEA, nel 2021 solo l'11,4% degli edifici era nelle classi energetiche più efficienti (A-B), mentre il 53% era nelle classi meno efficienti (F-G). Sempre l'ENEA, basandosi sull'Indice di Prestazione Energetica Globale, ha calcolato che il consumo medio di un edificio in classe G è dalle quattro alle quindici volte superiore a un edificio in classe A.

Appare evidente, di fronte a questi dati, che per conseguire un profondo rinnovamento del patrimonio immobiliare italiano non è sufficiente coinvolgere solo persone fisiche, soggetti retail e risorse pubbliche, ma diventa indispensabile rivolgersi anche agli investitori istituzionali, a quegli operatori professionisti in grado di mettere in campo le risorse economiche, le esperienze e le competenze tecniche (sviluppate sia in Italia sia nei mercati esteri) che consentono di agire su scala più ampia, investendo sulla rigenerazione di interi quartieri e sulla costruzione di edifici in classe energetica A e non su singoli appartamenti o abitazioni autonome per conseguire l'innalzamenti di un paio di classi energetiche.

L'azione del Legislatore, fin qui, non sembra avere tenuto in considerazione questi profili in misura adeguata, mancando l'occasione di offrire incentivi agli investitori istituzionali per assicurare il loro coinvolgimento nel processo di profondo rinnovamento del patrimonio immobiliare pubblico e privato. In questa luce, Confindustria Assoimmobiliare, che nel sistema

confindustriale rappresenta la filiera degli operatori professionali del real estate attivi in Italia, ritiene fondamentale rivedere le basi dell'impianto tradizionale degli incentivi per includere anche quei soggetti in grado di dare un impulso decisivo alle politiche di sostenibilità del Paese.

Nelle sezioni che seguono, verranno riprese quelle che sono le criticità e le relative proposte per migliorare tale impianto, con indicazioni concrete per quanto riguarda gli incentivi vigenti per il settore immobiliare, a partire crediti d'imposta per il settore edilizio, che rappresentano uno strumento rilevante per la crescita del mercato. Pur apprezzandone la natura e la finalità, infatti, perfettamente in linea con gli obiettivi di rinnovamento ed efficientamento del patrimonio immobiliare, nella fase applicativa sono state riscontrate alcune importanti criticità, che ne limitano la fruibilità.

#### **CREDITI D'IMPOSTA PER IL SETTORE EDILIZIO: ESCLUSIONE DEGLI OPERATORI ISTITUZIONALI**

L'attuale sistema dei crediti d'imposta rivolti alla filiera edilizia/immobiliare - i.c.d. Superbonus, Ecobonus e Sismabonus - preclude l'accesso al loro utilizzo da parte degli operatori istituzionali del settore immobiliare, secondo l'interpretazione costante dell'Amministrazione finanziaria, limitando il conseguimento degli scopi stessi delle norme di riferimento e i benefici sociali e ambientali sottesi alle intenzioni del Legislatore.

L'inclusione di FIA immobiliari, SICAF immobiliari, SIIQ/SIINQ consentirebbe, di converso, di:

- aumentare esponenzialmente gli immobili oggetto di riqualificazione energetica, con una moltiplicazione degli effetti positivi sia per gli utilizzatori degli immobili sia per il settore dell'edilizia, attraverso l'apertura di nuovi cantieri;
- attivare un maggior numero di progetti di larga scala di rigenerazione urbana;
- accrescere il livello di competitività del quadro normativo e regolamentare italiano e quindi anche di attrarre investitori internazionali nel mercato italiano;
- dare un forte slancio agli investimenti secondo criteri di sostenibilità ESG: gli operatori istituzionali del real estate (a partire dalle società quotate, dalle compagnie assicurative, dai fondi immobiliari) tengono, infatti, in considerazione sempre crescente gli obiettivi ESG nelle loro scelte d'investimento; escluderli dal sistema dei bonus rischia, pertanto, non solo di creare significative asimmetrie di mercato tra gli operatori (es. imprese di costruzione vs. fondi immobiliari) ma anche di perdere l'occasione di accrescere l'attrattività per gli operatori istituzionali di investire nel patrimonio immobiliare italiano, con la conseguenza che una compagnia assicurativa che gestisce il risparmio di risparmiatori italiani spesso trova più conveniente fare un investimento immobiliare ESG in un Paese estero.

La fruizione di benefici fiscali da parte degli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari - anche se limitata alle modalità indirette quale lo sconto in fattura e la cessione del credito d'imposta - consentirebbe pertanto di raggiungere obiettivi di grande rilevanza. Le specificità degli investitori istituzionali, e in particolar modo le elevate disponibilità di capitali da investire, permetterebbero inoltre di riconoscere loro crediti d'imposta per un'aliquota inferiore rispetto a quelle attuali - e sicuramente al 110% di quello che è stato il Superbonus - pur mantenendo l'aspetto incentivante del contributo in un'ottica di reale compartecipazione tra pubblico e privato.

L'esclusione dei soggetti istituzionali, peraltro, non riguarda soltanto l'utilizzo delle detrazioni per l'efficientamento energetico degli edifici. Nel corso della pandemia COVID - 19, ad esempio, il sistema di aiuti previsto dal Legislatore per il comparto turistico, fondato in primo luogo sull'esenzione delle rate IMU per il 2020 e 2021, è stato circoscritto esclusivamente a quelle realtà dove il proprietario dell'immobile era anche il gestore dell'attività, escludendo quella relevantissima categoria di soggetti che utilizzano l'immobile per l'attività di impresa ma che non sono proprietari gli stessi. Sarebbe stato dunque maggiormente opportuno (e certamente lo sarà in analoghe situazioni che dovessero presentarsi in futuro) prevedere sistemi che coinvolgessero anche questi operatori che avrebbero avuto, inoltre, l'obiettivo di incentivare la concessione di sconti sui canoni da parte dei proprietari.

#### **QUADRO NORMATIVO IN COSTANTE CAMBIAMENTO**

Il sistema dei crediti d'imposta, soprattutto negli ultimi anni, è stato soggetto a molteplici e ravvicinate modifiche. Il continuo cambiamento della normativa crea incertezza negli operatori del settore e ne compromette la programmazione degli investimenti. Si prenda ad esempio il caso del Superbonus che, solo nel corso del 2022, ha subito varie modifiche al suo impianto e sulla cui interpretazione l'amministrazione fiscale ha risposto a circa 40 interpellanti. Quest'ultimo dato è rappresentativo del livello di incertezza riscontrato dai vari soggetti nella fase applicativa della norma con particolare riferimento alla disciplina della cessione dei crediti. Su quest'ultima, va sottolineato in particolare la disciplina della responsabilità dei cessionari. Se da un lato il meccanismo della cessione dei crediti ha dato prova di funzionare, dall'altro ha messo in discussione nel tempo la responsabilità del cessionario, oltre ad aver modificato il regime di circolazione dei crediti. Queste difficoltà hanno avuto inoltre l'effetto di allontanare dal sistema i grandi operatori che al contrario sono in grado di far funzionare il mercato dei crediti in quanto disponibili a comprarli. Per ultimo, andrebbero quindi semplificate le procedure burocratiche giunte ad un livello di complicazione non più sostenibili fermo restando che gli abusivi vanno puniti.

#### **PERIODO DI FRUIZIONE LIMITATO NEL TEMPO**

Difficoltà nella programmazione degli investimenti sono causate anche dai limitati periodi di tempo per cui vengono previsti i crediti d'imposta. Nel mercato immobiliare, come in molti altri settori, una programmazione strutturata e a lungo termine si rende fondamentale per un efficace sviluppo delle attività. In questo senso, percorrere la linea di crediti con aliquote alte ma limitati nel tempo risulta controproducente per il settore immobiliare professionale, che invece, sarebbe maggiormente incentivato da crediti con aliquote inferiori ma con periodi di applicazione più duraturi.



Silvia Maria Rovere  
Presidente Assoimmobiliare



phone: +39 06 3212271  
email: [assoimmobiliare@assoimmobiliare.it](mailto:assoimmobiliare@assoimmobiliare.it)  
address: Via Quattro Novembre 114 - Roma  
Via San Maurilio 21 - Milano  
site: [www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it)  
linkedin: [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)