



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (C. 1630)

**VI Commissione Finanze
Camera dei Deputati**

18 gennaio 2024

Gentile Presidente, gentili Onorevoli,

Confindustria Assoimmobiliare ringrazia la Commissione Finanze per l'opportunità offerta di trasmettere le proprie valutazioni nell'ambito dell'esame del disegno di legge di conversione del DL n. 212 del 2023 recante "Misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77" (C. 1630).

INCLUSIONE ORGANISMI INVESTIMENTO COLLETTIVO DEL RISPARMIO IMMOBILIARI

In via preliminare, si evidenzia come le misure in commento non siano state particolarmente usufruite da parte degli Associati di Confindustria Assoimmobiliare in quanto, come noto, gli investitori istituzionali (quali ad esempio fondi di investimento immobiliari, SICAF immobiliari, SIIQ – società di investimento immobiliare quotate e veicoli di cartolarizzazione immobiliare) sono in linea di principio esclusi dal novero dei soggetti che ne possono usufruire. Invero, da tempo Confindustria Assoimmobiliare porta avanti proposte normative che hanno l'obiettivo di includere tra i soggetti che possono beneficiare dei bonus fiscali immobiliari anche i suddetti investitori istituzionali che, a ragione della regolamentazione e trasparenza sottostante alle loro operazioni, possono garantire un'applicazione legittima della normativa di riferimento e dell'utilizzo dei crediti d'imposta.

A tale riguardo, infatti, osserviamo che gli ultimi interventi normativi in materia sono stati – condivisibilmente – finalizzati a limitare i rischi di frodi e, quindi, a favorire la rivitalizzazione del settore immobiliare e la ristrutturazione di edifici obsoleti, non più in linea con gli *standard* energetici imposti a livello europeo. Al fine di perseguire, in modo ancor più efficace e sicuro, il raggiungimento di tali obiettivi, sarebbe opportuno valutare l'inclusione *pro futuro*, tra i beneficiari dei *bonus* edilizi, degli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari (fondi e SICAF), delle SIIQ/SIINQ (società di investimento immobiliare quotate e non) e dei veicoli di cartolarizzazione immobiliare. Si tratta di soggetti:

- la cui operatività è assoggettata a vigilanza regolamentare, e garantisce, dunque, un elevato *standard* di legalità;

- già qualificati come imprese di costruzione ai sensi della normativa fiscale (ad esempio in materia di IVA), o, comunque, costituiti nella forma di società di capitali, e, quindi, già riconosciuti o riconoscibili dall'ordinamento come operatore del settore immobiliare.

Questo ampliamento del presupposto soggettivo per la fruizione dei *bonus* edilizi avrebbe altresì l'effetto di favorire l'afflusso di investimenti immobiliari esteri in Italia.

ESTENSIONE BLOCCO ESERCIZIO OPZIONI CESSIONE CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Il secondo punto oggetto di segnalazione riguarda le disposizioni di cui all'art. 2, co. 1, DL 29 dicembre 2023, n. 212, volte a estendere il blocco all'esercizio delle opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura, a sua volta introdotto dall'art. 2, DL 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con modificazioni dalla l. 11 aprile 2023, n. 38.

La misura "*estrema*" del blocco delle opzioni – seppur con alcune deroghe – ha, di fatto, limitato fortemente lo sfruttamento dei *bonus* edilizi, rendendo impraticabile la possibilità di monetizzare in via pressoché immediata le agevolazioni e, quindi, di garantire uno strumento di finanziamento delle iniziative immobiliari a costo tendenzialmente inferiore (o, comunque, non contraddistinto dai *covenant* tipicamente presenti nei finanziamenti bancari) rispetto agli strumenti più tradizionali (come, per l'appunto, il finanziamento bancario).

La restrizione di tali deroghe introdotta dal citato art. 2, co. 1, avrà un impatto rilevante sui progetti di particolare complessità, già avviati, ma ancora in fase di sviluppo preliminare.

Come è noto, la fase preparatoria dei progetti di demolizione e ricostruzione di edifici è particolarmente complessa, e lo è ancora di più se riguarda immobili localizzati in zone sismiche di categoria 1, 2 e 3 (come quelle interessate dal comma in esame). Molti progetti che hanno presentato lungaggini nelle fasi iniziali, tali da non consentire la presentazione dell'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio entro il 29 dicembre 2023, pur essendo stati avviati includendo nelle valutazioni di carattere economico la possibilità di beneficiare delle opzioni per la monetizzazione dei *bonus* edilizi nei termini previgenti, saranno invece esclusi da tale possibilità. Ciò potrà avere due effetti opposti, ma ugualmente negativi per il sistema economico italiano:



- nei casi più complessi, in cui, ad esempio, l'impossibilità di esercitare le predette opzioni comporterà un eccessivo incremento dei costi di finanziamento, i progetti saranno definitivamente abbandonati, così impedendo la ristrutturazione di costruzioni fatiscenti e spesso in stato di degrado;
- negli altri casi, l'incremento dei costi di finanziamento sarà inevitabilmente ribaltato "a valle", sui prezzi di vendita delle unità immobiliari. Prezzi che deprimeranno le finanze degli acquirenti o, nei casi più estremi, potrebbero determinare l'impossibilità di trovare acquirenti, determinando il fallimento dell'iniziativa imprenditoriale e lo stato di abbandono della costruzione stessa.

Il quadro appena illustrato avrà senza dubbio un impatto negativo anche sulle determinazioni degli investitori e degli operatori stranieri, minando altresì la fiducia degli stessi nel "sistema Italia" e pertanto sarebbe opportuno introdurre un correttivo per tener conto di tali situazioni.

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta la filiera degli investitori e degli operatori del settore immobiliare attivi in Italia. I suoi Soci includono investitori istituzionali (quali società di gestione del risparmio, in specie di fondi immobiliari, compagnie assicurative, istituti bancari, società immobiliari quotate e non quotate), società pubbliche che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, primari *developer* italiani e internazionali, società dei servizi immobiliari, dei servizi legali e della consulenza al *real estate*, studi di ingegneria e di architettura. Aderiscono, inoltre, a Confindustria Assoimmobiliare associazioni tra imprese o tra professionisti, fondazioni, enti e istituzioni con interessi riconducibili al mercato immobiliare per affinità, complementarità o raccordo economico.

Confindustria Assoimmobiliare ha come scopi principali il sostegno alla crescita del settore immobiliare, nella consapevolezza del ruolo rilevantissimo del settore nello sviluppo economico complessivo del Paese; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti dei propri Associati e all'attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; la rappresentanza e la tutela degli interessi dell'*industry* presso gli *stakeholder* istituzionali; la promozione dei principi per l'investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) e dei principi *Environmental Social e Governance* (ESG); il supporto alla transizione *green* e *digital* del patrimonio immobiliare pubblico e privato; la promozione della trasparenza del mercato e della reputazione degli operatori immobiliari; la formazione di risorse professionali qualificate a servizio del settore immobiliare.

CONTATTI

Confindustria Assoimmobiliare

Via IV Novembre 114 – 00187 Roma

Via S. Maurizio 25 – 20123 Milano

Tel. +39 06 3212271

Mail assoimmobiliare@assoimmobiliare.it

Web www.assoimmobiliare.it

LinkedIn www.linkedin.com/company/associazione-assoimmobiliare