

PREMESSA. Il mercato della casa -in crisi in Italia da più di 10 anni- trascina una lunga filiera fatta di edilizia, arredamento, impianti e servizi, con relativa occupazione ed entrate fiscali. Ma per fattori noti le famiglie hanno oggi difficoltà ad acquistare la propria casa e la elevata tassazione (in particolare l'IMU gravante sui proprietari non residenti) scoraggia invece l'acquisto di appartamenti da affittare, cioè per investimento. Gli studi compiuti per ASPESI da Immobiliare.it evidenziano che si acquistano nelle metropoli solo appartamenti usati per il loro minor prezzo e viene così scoraggiato il lavoro di riqualificazione immobiliare e irrigidito il patrimonio edilizio italiano, molto vecchio rispetto alle medie europee e spesso inefficiente sul piano energetico ed ambientale. ASPESI propone due misure per favorire il "nuovo", sottolineando come l'immobiliare privato possa assolvere, come nessun altro settore nell'immediato, una funzione anticiclica per il suo coefficiente unico di ritorno di PIL sul capitale investito nel breve termine.

1. **PERMUTE.** Attivazione di un nuovo mercato -cd. di sostituzione- della casa attraverso l'incentivo alla permuta del proprio appartamento vecchio con uno nuovo (o interamente ristrutturato).

Chi possiede una abitazione non più idonea alle proprie esigenze per poterne acquistare una nuova deve prima vendere la vecchia. La società immobiliare o impresa di costruzioni che deve vendere il prodotto nuovo sarebbe disponibile ad acquistare a scomputo dal prezzo il vecchio alloggio che poi ristrutturerebbe per rimetterlo sul mercato, ma i costi fiscali -imposta di registro al 9%- sulla intestazione (temporanea) del bene vecchio da ristrutturare rendono impossibile questa operazione. In sintesi, quindi, l'attivazione delle cd. permuta rappresenta l'unica strada immediata per rivitalizzare il mercato al dettaglio del "nuovo", ossia della compravendita di case nuove o interamente ristrutturate. E questo è possibile con la sospensione dell'imposta di registro per cinque anni fino alla rivendita dell'alloggio originario ristrutturato. Con nessun onere aggiuntivo sulle casse pubbliche perché oggi le permuta non si fanno (e quindi lo Stato non introita niente), mentre attivandole lo Stato incasserebbe da subito l'IVA sulle vendite degli appartamenti nuovi, oltre a tutte le IVA sulle transazioni accessorie cioè le forniture di mobili e impianti, la parcella del notaio, la provvigione dell'agente, le utenze elettriche e telefoniche della nuova casa. E oltre all'IVA futura sulla vendita dell'alloggio ristrutturato che, se non avvenisse entro 5 anni, determinerebbe l'esborso a carico dell'operatore (e quindi l'incasso dello Stato) dell'intera imposta di registro del 9% sospesa.

2. **RIDUZIONE DELL'IVA (O ESENZIONE) SULLA VENDITA DI CASE NUOVE.** Con questo provvedimento si sanerebbe anche una incongruenza inspiegabile dell'attuale sistema di tassazione: è evidente che lo Stato dovrebbe avere interesse a favorire la produzione di appartamenti nuovi da mettere sul mercato (per il loro contenuto di produzione, risparmio energetico e ambientale, occupazione) e se vi devono essere incentivi fiscali per l'acquisto della prima casa questi dovrebbero esistere per il "nuovo" e non per l'usato. Sorprendentemente in Italia è al contrario favorita la compravendita dell'usato, sia perché l'aliquota dell'imposta di registro è del 2% invece dell'IVA al 4% sul nuovo, sia perché l'imponibile al quale il tributo si applica è nel caso del nuovo l'intero prezzo e nel caso dell'usato solo il valore catastale. Alla riduzione per la prima casa dell'aliquota IVA del 4% -o meglio esenzione Iva, con il solo pagamento all'atto notarile delle imposte fisse ipotecaria, catastale e di registro-, andrebbe aggiunta la riduzione dell'aliquota IVA del 10% (ad es. al 4%, aliquota già esistente a livello comunitario) sulle case per investimento per rivitalizzare l'affitto residenziale, operazione necessaria in Italia.

16 giugno 2020