



Commissione X (Industria, Commercio e Turismo)

Senato della Repubblica

**Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza
Next Generation Italia**

Roma, 11 febbraio 2021

Gian Battista Baccharini
Presidente Nazionale Fiaip

Segreteria di Presidenza Nazionale

Via Sardegna 50 – 00187 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20

E-mail: presidenzanazionale@fiaipmail.it

1.Premessa

Il **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza** rappresenta una straordinaria e storica opportunità, per l'Italia, di attuare quelle riforme necessarie per rilanciare efficacemente il sistema Paese attraverso l'utilizzo delle ingenti risorse del Recovery Plan.

Un Piano Nazionale che, si ritiene, debba essere necessariamente Organico e di tipo Strategico con una visione di almeno 5 anni, con cui tracciare, attraverso scelte coraggiose, una rotta chiara per il rilancio complessivo dell'economia del nostro Paese: rilancio che non può prescindere dal **settore immobiliare e turistico** che, insieme, rappresentano oltre un terzo del prodotto interno lordo nazionale.

In particolare il **settore IMMOBILIARE** risulta tra i settori economico-produttivi ancora alle prese con una situazione di grande difficoltà, iniziata con la grave crisi del 2007-2008 ed ora ulteriormente acuita con l'avvento della pandemia.

Sono oramai **12 anni che i prezzi degli immobili continuano a diminuire nel nostro Paese**, unico caso in Europa, determinando non solo un impoverimento del risparmio delle famiglie italiane, canalizzato per oltre il 60% in immobili di proprietà, ma anche un preoccupante indebolimento della più importante garanzia del debito pubblico italiano che è dato proprio dal valore complessivo, tra privato e pubblico, del patrimonio immobiliare nazionale.

Dal 2014 il numero delle compravendite si stava lentamente riprendendo (mentre i valori di mercato continuavano nella loro discesa, partita nel 2009), ma l'avvento della pandemia ha determinato un nuovo drastico calo, nel 2020, di circa il 20%, tant'è che **si stima una perdita nel settore tra i 9 e i 22 miliardi di euro rispetto al 2019.**

Un settore, quello immobiliare, dunque, strategico per il nostro Paese non solo per **l'importanza economica**, in quanto rappresenta il 22% del PIL, coinvolge oltre un milione di addetti e da sempre ha il più elevato coefficiente di attivazione delle vita economica del Paese, ma anche e soprattutto per **l'importanza sociale** che riveste, considerando che l'80% degli italiani sono proprietari dell'abitazione in cui vivono e che, da sempre, in Italia, il settore casa, stimola scelte virtuose, promuovendo l'importanza della stabilità per una serena programmazione del futuro soprattutto per le nuove generazioni, dimostrando un radicamento della "Cultura della casa", nel nostro Paese, unico al mondo.

Per queste ragioni si ritiene che il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza non possa non contenere, nell'interesse generale, le necessarie misure atte a sostenere questo strategico settore vitale per

l'economia nazionale nel rispetto dei principi chiave che la Commissione Europea ha indicato, ovvero la transizione verde, la transizione digitale, l'equità e la stabilità macroeconomica.

2.Proposte

Nell'occasione offerta da codesta Commissione in merito al confronto sul Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, Fiaip propone, quali misure finalizzate a contribuire a contrastare i drammatici effetti economici della pandemia e soprattutto dare effettivo impulso ad un settore strategico per la crescita economica e il rilancio produttivo nazionale, uno schematico pacchetto di misure negli ambiti della:

- **Fiscalità immobiliare**
- **Transizione verde**
- **Transizione digitale e sostegno al turismo**

2.1 Proposte in materia di fiscalità immobiliare

Secondo lo studio dell'«International tax competitiveness index 2020» (l'indice internazionale di competitività fiscale per il 2020) redatto dalla Tax Foundation (organizzazione indipendente che si occupa di politica fiscale dal 1937), **l'Italia ha il sistema fiscale meno competitivo tra i Paesi dell'Ocse.**

A ciò si aggiunga che il report fiscale elaborato dal Centro studi Epicenter ha evidenziato come **l'Italia abbia il livello di tassazione sull'impresa più alta tra i Paesi europei**, dovuta essenzialmente al pesante carico amministrativo, ed abbia il livello più alto del sistema impositivo sulle persone fisiche; in particolare, è stato stimato, sono necessarie circa 169 ore per adempiere a tutti gli obblighi fiscali ed è emerso come l'imposta sui consumi copra meno del 40 per cento dei consumi finali, con lacune, quindi, nel nostro sistema, sia nelle politiche fiscali che nella loro applicazione.

Ad aggravare la situazione è la **coesistenza nel sistema fiscale italiano di una tassa sul patrimonio, una tassa sulle operazioni finanziarie e una tassa sulla successione**, oltre ad un alto indice del sistema fiscale individuale; imprese e cittadini fanno fatica a confrontarsi con il carico fiscale richiesto ad oggi dallo Stato.

In particolare il **carico fiscale sul comparto immobiliare in Italia** è complessivamente (tra tasse, tributi locali e imposte dirette e indirette) **il più elevato d'Europa pesando per oltre 50 miliardi annui** di cui oltre 30 di natura patrimoniale (22 miliardi di IMU e 10 di Tari) determinando un forte disincentivo per l'investitore unitamente alla **presenza di una miriade di imposte, tasse e tributi** di

varia natura (oltre all'Imu e alla Tari, ci sono il tributo provinciale per l'ambiente, le addizionali comunali e regionali Irpef, il consorzio di bonifica, passo carraio, le eventuali imposte di scopo ecc...) che alimentano confusione e incertezza, minando gravemente l'attrattività del mercato immobiliare italiano con inevitabili ripercussioni negative per tutta l'economia nazionale.

Ciò premesso si ritiene opportuno e necessario attuare un **Piano di riordino e riduzione del carico fiscale in ambito immobiliare** attraverso tali misure:

Nel settore residenziale:

- si propone di introdurre la **deducibilità dell'IMU nell'anno successivo al pagamento** (deducibilità attualmente prevista solo per le persone giuridiche e solo sugli immobili strumentali ad uso diverso dall'abitativo) **anche per le persone fisiche e per le abitazioni.**

Tale misura consentirebbe, tramite una riduzione indiretta del carico fiscale, di non intaccare le risorse delle amministrazioni locali ma di avere, a favore del cittadino, un recupero fiscale, nella dichiarazione dei redditi, nell'anno successivo, andando ad incentivare l'investitore nell'acquisto immobiliare al fine di poterlo anche concedere in locazione; con questa misura si raggiungerebbe il duplice obiettivo di contribuire a rivitalizzare il mercato immobiliare e di facilitare l'accesso alla casa, contrastando, così, anche la piaga sociale dell'emergenza abitativa.

- si propone di **definire una Tassa Unica sulla Casa, accorpando i molteplici tributi esistenti (ferma restando l'esenzione dell'IMU sulla prima casa)** affinché il cittadino possa provvedere, in maniera semplice e chiara, all'adempimento del pagamento all'Erario, il quale provvederà a trasferire una parte di tali risorse agli enti territoriali preposti, contribuendo al necessario processo virtuoso di semplificazione fiscale quale fattore determinante per l'attrattività del mercato.

- si propone di **sopprimere la norma sulla proroga del blocco degli sfratti**, con le conseguenze fiscali indirette che essa comporta, mantenendo eventualmente valida la proroga solo per gli sfratti per morosità contestati a partire da marzo 2020 e, previa valutazione, dei motivi della morosità, ossia se realmente determinati dagli effetti economici della pandemia.

Pur consapevoli delle drammatiche conseguenze economiche derivanti dalla pandemia che ha aggravato ulteriormente un'emergenza sociale, quella abitativa, derivante dalla difficoltà di corrispondere il canone di locazione, lo Stato non può cercare di risolvere tale problematica scaricandola sul privato cittadino che, nella maggior parte dei casi, si trova ad affrontare i medesimi problemi economici dovuti alla perdita del lavoro o ad un drastico calo di fatturato o, addirittura, alla chiusura dell'attività ed ha, quindi, come sola fonte di reddito (peraltro pesantemente decurtato per tutte le tasse e spese come Imu e oneri condominiali) il canone di

locazione, derivante dall'investimento immobiliare, investimento chiaramente frutto di risparmi e sacrifici di anni.

Sono, inoltre, sempre più frequenti i fatti di cronaca che dimostrano come, con l'indiscriminato blocco degli sfratti, si tutelino, involontariamente, chi, spesso e volentieri, approfitta della situazione per non pagare il canone di locazione pur non avendo subito danni economici a seguito dell'emergenza sanitaria, quale, ad esempio, può essere il caso di un dipendente pubblico (servizi giornalistici e televisivi lo hanno, peraltro, testimoniato).

Si propone, quindi, di fare una distinzione e valutazione caso per caso nell'ambito dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, tutelando eventualmente situazioni di morosità emerse dall'inizio della pandemia, ovvero da marzo 2020.

Altrimenti, oltre alle onerose conseguenze immediate che incombono sui proprietari-locatori, si genererebbero altre conseguenze, a medio-lungo termine e molto più gravi e dannose, con specifico riferimento a quelle sull'investimento immobiliare che sarà ritenuto ancor più antieconomico poiché penalizzato dalla manifesta impossibilità di rientrare in possesso del proprio immobile in caso di morosità del conduttore, con l'avallo, oltretutto, dello Stato.

Nel settore non residenziale:

- si propone di **introdurre in maniera permanente la cedolare secca, con aliquota al 21%, per i redditi derivanti da contratti di locazione di tutti gli immobili ad uso diverso dall'abitativo** (negozi, uffici, laboratori artigianali, capannoni ecc...) senza, quindi, le limitazioni che previste dall'art.1, comma 59 L. 30/12/2018, n. 145.

- si propone di **introdurre in maniera strutturale almeno sino al 2023 il credito d'imposta, a favore del locatario, del 60% del canone di locazione** cedibile al locatore previo suo consenso, consentendo l'eventuale sconto diretto dal pagamento del canone.

Si ritiene opportuno che tale beneficio debba avere carattere generale ovvero riguardare tutte le attività commerciali e professionali, pur mantenendo fermo un rigido criterio selettivo in relazione alla perdita di fatturato su base annuale e non mensile.

Da anni si assiste, infatti, ad una desertificazione dei nostri centri storici a causa di un continuo aumento di negozi e botteghe artigianali sfitte.

Questa situazione si è aggravata a seguito della chiusura forzata totale o parziale di molte attività commerciali e professionali dettata dalla situazione pandemica e dallo sviluppo esponenziale del commercio elettronico, noto come e-commerce.

A questo consegue anche un maggiore degrado delle città, ma soprattutto una maggiore insicurezza per gli abitanti.

A ciò si aggiunge il fatto che molte attività commerciali e professionali sono in forti difficoltà economiche a seguito delle ingenti perdite causate dalla crisi economica generata sia dai provvedimenti restrittivi che dai timori e dalle incertezze dovuti al Covid-19.

Da qui la necessità di misure incentivanti forti tali da sostenere sia il mercato immobiliare sia il commercio.

La semplificazione e contestuale riduzione dell'imposizione sui locali commerciali andrebbe a favorire la loro locazione, contribuendo a risolvere le criticità sopra elencate come dimostrato dal consistente aumento del numero dei negozi affittati nel 2019 a seguito dell'introduzione, appunto, della cedolare secca, per i contratti di locazione stipulati nel medesimo anno aventi ad oggetto gli immobili classificate nella categoria catastale C1 (negozi e botteghe).

Questa misura è inoltre orientata ad agevolare la riqualificazione delle città.

Infine dal "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla Nota di aggiornamento del Def 2019, emerge come, per effetto dell'introduzione della cedolare secca nel settore residenziale, il tax gap del comparto – vale a dire il divario fra il gettito teorico e gettito effettivo – sia diminuito, dal 2012 al 2017, del 50,45% .

Ciò testimonia il successo della cedolare secca per le locazioni abitative, che ha portato ad una considerevole emersione di gettito e che potrebbe essere replicato anche per tutte le locazioni commerciali.

2.2. Proposte in materia di transizione verde

Efficienza energetica e riqualificazione del patrimonio immobiliare devono essere **promossi ed incentivati come volano per la crescita economica del Paese** al fine di agevolare la transizione verde così come indicato dalla Commissione Europa, conseguentemente:

- si propone di **rendere strutturali sino ad almeno il 2025, le agevolazioni fiscali** (Bonus ristrutturazione edilizia, Ecobonus, Sismabonus, Bonus Verde, Bonus Arredi, Bonus Facciate, Bonus Idrico e Bonus colonnine) **per gli interventi su tutti gli immobili, indipendentemente dalla loro tipologia**, ovvero a prescindere dalla loro destinazione d'uso.

La riqualificazione energetica degli edifici, pubblici e privati, può infatti rappresentare la chiave per accelerare gli investimenti e valorizzare il mercato immobiliare nazionale.

Il nostro Paese deve, quindi, sensibilizzare istituzioni e collettività sul tema allo scopo di rendere strutturali gli incentivi fiscali già previsti, ma che, sino ad oggi, sono stati solo oggetto di proroga anno per anno attraverso le leggi di bilancio che si sono susseguite, alimentando, così, quell'incertezza che da sempre scoraggia l'investimento e danneggia il mercato.

- nello specifico, in relazione all'incentivo noto come "**Superbonus 110%**" introdotto con il Decreto "Rilancio", considerata la sua funzione di vera leva strategica per rilanciare il mercato immobiliare, con particolare riferimento a quello dell'usato che sappiamo racchiudere circa il 75% delle transazioni immobiliari, si propone di:

- **estendere la durata del provvedimento sino ad almeno a tutto il 2025** anche in considerazione della novità e della complessità della sua applicazione, auspicando, nel contempo, che possa essere reso più facilmente fruibile.

In particolare, per gli interventi nei condomini, la durata prevista, nonostante la proroga al 2022 concessa con la manovra di Bilancio 2021, è da ritenersi eccessivamente limitata anche e soprattutto in relazione alle tempistiche legate alle faticose procedure assembleari decisionali.

- **ampliare il novero degli interventi che possano beneficiare della misura del 110% all'intero patrimonio immobiliare**, ovvero a tutto il residenziale, senza restrizioni legate alla tipologia dell'immobile ed estenderla a tutto il comparto non residenziale, ovvero a tutti gli immobili ad uso diverso dall'abitativo (negozi, uffici, laboratori artigianali, capannoni ecc...), in considerazione della finalità del provvedimento che è quella di riqualificare ed efficientare a livello energetico l'intero patrimonio immobiliare nazionale.
- **snellire le procedure di accesso** limitando gli adempimenti e l'eccessiva burocrazia che renderebbero di fatto inaccessibile e quindi inefficace l'incentivo fiscale, vanificandone le finalità virtuose (ad oggi vi sono 42 step da seguire dall'inizio della pratica alla sua conclusione). Al riguardo si propone: - **1.** Portale unico per tutte le comunicazioni (Enea, Ag. Entrate ecc..)- **2.** Asseverazione del Tecnico che indichi esclusivamente i riferimenti del permesso di costruire in sostituzione della necessità di produrre e inviare altra documentazione (l'accesso agli atti oggi è molto difficoltoso e, in alcuni casi, addirittura necessitano dai 10 ai 12 mesi, a causa della mancata digitalizzazione e dello smart/home working della Pubblica Amministrazione che non si sa se e quando terminerà) - **3.** Uniformità di formulari per i professionisti-tecnici
- **aprire un tavolo di confronto con le Banche** con l'obiettivo di rendere, in tempi rapidi, più snelli e semplici (ad oggi si parla di oltre 36 documenti richiesti per l'istruttoria) gli attuali processi finalizzati a rendere liquidi gli sconti in fattura (cessione del credito dal costruttore alla banca).

Fiaip ritiene che, se venissero recepite le proposte sopra indicate, questa misura, che tramite la "bancabilità" è resa unica rispetto alle altre agevolazioni fiscali, possa **divenire un reale volano per l'economia nazionale** proprio perché comprende una serie di vantaggi e benefici trasversali in

termini di fiscalità di vantaggio, oltre a comportare minori consumi domestici e, pertanto, minori costi per il cittadino.

Con essa vengono, inoltre, chiaramente incentivati la riqualificazione energetica ed il consolidamento sismico del patrimonio immobiliare, favorendo, così, il decoro urbano e riducendo l'impatto ambientale, ma, soprattutto, contribuendo in maniera decisiva alla valorizzazione dell'intero patrimonio immobiliare nazionale.

2.3. Proposte in materia di transizione digitale e turismo

Si ritiene necessario attuare una **strategia nazionale sulle città** che, tenendo conto delle migliori esperienze europee, dia vita ad un nuovo modello di città sostenibile, innovativa e digitalizzata attraverso una visione integrata delle politiche urbanistiche che contempli non solo il settore casa ma anche quello dei trasporti, della tutela dell'ambiente, della sicurezza, della semplificazione delle procedure pubbliche, digitalizzandole, al fine di rendere le città ancora più vivibili e attrattive, senza contrastare, quindi, in quest'ottica, **le locazioni turistiche, ma considerandole, al contrario, una risorsa per l'economia locale e nazionale**.

Si propone, quindi, nell'ambito della riforma della Pubblica Amministrazione, di **accelerare il processo di digitalizzazione e innovazione tecnologica** della stessa, al fine di agevolare l'accesso agli atti da remoto, semplificare le procedure degli appalti pubblici, promuovere la "sburocratizzazione" con conseguente riduzione di tempi e di costi per gli enti pubblici e per la collettività, oltre a favorire rapide soluzioni nell'eventualità di necessarie regolarizzazioni edilizie, con il comune obiettivo di promuovere e agevolare la circolazione regolare degli immobili a beneficio del mercato e a tutela del cittadino.

Relativamente al **settore turistico**, considerato che esso contribuisce al PIL nazionale per circa il 13% e che, unitamente a quello immobiliare, tra loro strettamente interconnessi, raggiungono circa il 35% (pertanto oltre un terzo del prodotto interno lordo nazionale), occorre promuovere misure straordinariamente efficaci allo scopo di recuperare le ingenti perdite subite a seguito delle restrizioni alla mobilità dettate dalla situazione sanitaria.

A tale riguardo, si propone, ad esempio, che **il ricavato dell'imposta di soggiorno sia canalizzato a favore di iniziative o misure di incentivazione fiscale a sostegno delle imprese turistico-ricettive e di intermediazione immobiliare**.

In sostanza, si richiede che i Comuni che hanno istituito l'imposta di soggiorno ai sensi dell'art. 4 D.lgs.n.23/2011, destinino il relativo gettito, riscosso nel periodo 1 gennaio 2019 - 31 dicembre 2021, al finanziamento di misure a sostegno di quelle imprese (turistico-ricettive e di intermediazione immobiliare) che siano, per legge, responsabili del pagamento dell'imposta stessa, in virtù della terribile crisi che ha colpito e sta continuando a colpire l'intero comparto.

Considerato che il primo comma dell'art. 4 del D.lgs.n.23/2011 dispone che il gettito relativo all'imposta di soggiorno sia destinato al finanziamento di interventi in materia di turismo, si ritiene giustificato il **sostegno a quelle imprese che stimolano e contribuiscono ad attrarre turisti e quindi ad alimentare il settore** e che si trovano più gravemente esposte alle conseguenze economiche derivanti da questa emergenza.

A titolo esemplificativo **le misure di supporto potrebbero concretizzarsi in forme di deducibilità fiscale o di credito d'imposta** in relazione ad oneri comunali quali l'imposta sulla pubblicità/affissioni, passo carraio/tassa occupazione di spazi e aree pubbliche, eventuali imposte di scopo, Imu o Tari o altro.

Si ritiene, infatti, che l'emergenza consenta allo Stato di intervenire straordinariamente nell'ambito delle Entrate locali, incidendo, nel superiore interesse generale, sulla destinazione ultima delle risorse incassate tramite l'imposta di soggiorno.

- si propone di **stralciare dalla legge di Bilancio 2021, la norma che trasforma obbligatoriamente in imprenditore il proprietario che intenda affittare per periodi brevi più di 4 appartamenti** con tutti gli adempimenti che ne derivano (P.Iva e burocrazie connesse), disincentivando, così, un settore, quello delle locazioni turistiche, che negli ultimi cinque anni è stato trainante per l'intero comparto. In Italia è già presente la normativa del codice civile che stabilisce le caratteristiche dell'impresa e non si può non convenire che **la decisione di divenire imprenditore debba essere rimessa esclusivamente ad una libera ed autonoma scelta del singolo cittadino.**

La locazione breve incide positivamente sull'economia locale, favorisce il turismo, oggi in grande crisi, incentiva la svolta "green" con la ristrutturazione e riqualificazione degli immobili locati, contribuisce al decoro urbano abbellendo le città e spesso riqualificando e rivitalizzando i vecchi borghi abbandonati oltre a contribuire a rendere vivo il mercato immobiliare, aumentando, così, la domanda immobiliare sia da parte degli investitori nazionali che internazionali.

L'introduzione di tale norma, di fatto, disincentiverà fortemente i proprietari e in generale l'investimento in immobili da destinare alla locazione di breve periodo, proprio nel momento in cui la pandemia ha "tagliato le gambe" al turismo e al settore immobiliare.

Per tali ragioni riteniamo che l'avvenuta introduzione di tale obbligo sia da considerarsi ancor più inopportuna in un momento come questo, vista la grave crisi del settore del turismo ed i redditi della classe media sempre più esigui, poiché non può che comportare un ulteriore impoverimento dell'economia di questo Paese.

3. Conclusioni

Nel concludere, si propone di istituire un'apposita **"Cabina di regia per lo sviluppo immobiliare, la casa e l'edilizia"**, proposta già avanzata in più occasioni unitamente a varie associazioni del

comparto immobiliare e che ora appare non più procrastinabile in vista delle urgenti iniziative da assumere per la ripresa economica post emergenza, evitando così la dispersione delle competenze tra i vari Ministeri (Ministero dello Sviluppo Economico, Ministero dell'Economia e delle Finanze e Ministero delle Infrastrutture).

E' innegabile che il settore immobiliare, che ricomprende anche e sempre più l'ambito turistico, sia strategico per l'intera economia nazionale così come è innegabile che esso sia da considerarsi un settore assolutamente "trasversale", con rilevanti ricadute sull'intera collettività sia in termini economici che sociali.

Fiaip auspica, quindi, che le proposte avanzate vengano recepite all'interno del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, invertendo la tendenza sino ad oggi adottata di attenzione marginale al comparto, con la convinzione che le stesse possano contribuire efficacemente e in tempi brevi a rilanciare l'intera economia nazionale.