

A CURA DI FRANCESCO MANTEGAZZA

Settore immobiliare e fiscalità in tempi di Covid-19

Il settore immobiliare sta svolgendo un ruolo importante nel sostenere il processo di rilancio dell'economia. La variabile fiscale rappresenta una leva significativa per il conseguimento degli obiettivi di sistema.



L'emergenza Covid-19 ha evidenziato il ruolo trainante del settore immobiliare per la ripresa economica in termini di attrazione di capitali e di indotto su un'ampia filiera produttiva. La pandemia ha richiesto al settore di adeguarsi ai mutamenti degli stili di vita e delle modalità di fruizione di città e servizi. Anche per effetto del contesto emergenziale, alcune categorie – quali uffici, alberghi, logistica e residenziale – hanno registrato attenzione da parte degli investitori e/o sperimentato processi di trasformazione. La sensazione è che il mercato sia reattivo e che, nel complesso, abbia mantenuto un positivo flusso di investimenti. Questo richiama l'importanza della politica fiscale per conseguire gli obiettivi macroeconomici e rispondere a esigenze di carattere sociale. Il sistema tributario contempla varie misure di incentivazione fiscale per l'immobiliare ma presenta limiti evidenti rispetto al ruolo del settore. Si pensi alle misure nel tempo introdotte per rigenerazione urbana e miglioramento ambientale o energetico degli edifici – quali Ecobonus e Sismabonus – e potenziate dal Superbonus. Il Superbonus, in sostanza, è rivolto a immobili residenziali e condomini. Estenderlo ad altre categorie di immobili stimolerebbe la realizzazione di interventi di più ampie dimensioni. Nell'interpretazione dell'amministrazione finanziaria gli incentivi di cui sopra non sarebbero applicabili a fondi, SICAF, SIQ o Reo-Co. Gli acquirenti di immobili da fondi e SICAF, inoltre, non potrebbero fruire delle detrazioni IRPEF finalizzate ad incentivare il recupero del patrimonio immobiliare. Una posizione di chiusura si registra anche in merito

all'applicabilità a fondi e SICAF del regime agevolativo delle imposte di trasferimento introdotto per stimolare il recupero del patrimonio immobiliare. Conclusioni da rivisitare, per superare ingiustificate discriminazioni e per raggiungere gli obiettivi delle misure agevolative. L'esperienza emergenziale e i cambiamenti di stili di vita hanno influenzato l'interesse per i progetti di sviluppo o recupero residenziale destinati a vendita o locazione. Il sistema delle imposte dirette e indirette è penalizzante per il residenziale in locazione e dovrebbe essere allineato alle esigenze del mercato. Le aree di miglioramento per attrarre investitori e capitali a sostegno della ripresa economica sono varie. Penso, ad esempio, al regime fiscale delle SIQ che andrebbe affinato per renderlo più efficace. Un approccio coordinato e trasversale di politica economica e fiscale potrebbe amplificare le tendenze virtuose in atto nel settore, a beneficio dell'economia e della collettività.

FIVELEX
Studio Legale e Tributario

MILANO
Via degli Omenoni 2, 20121
T +39 02 3041331

Francesco Mantegazza
f.mantegazza@5lex.it

www.5lex.it
