

Alcune misure fiscali proposte dall'Ance

Per sostenere la domanda immobiliare

- **Detrazione Irpef pari al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni di nuova costruzione, effettuato entro il 31 dicembre 2011, e destinate ad abitazione principale.**

In particolare, si propone di rendere detraibile in 5 anni, solo per le persone fisiche, il 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto dell'abitazione principale di nuova costruzione, effettuato entro il prossimo 31 dicembre 2011.

- **Tassazione al 20% dei redditi derivanti da locazione di abitazioni di nuova costruzione o ristrutturate, acquistate entro il 31 dicembre 2010 e concesse in locazione per non meno di 8 anni.**

Il sistema fiscale oggi in vigore in materia di affitti ha di fatto la conseguenza di ridurre l'offerta di abitazioni per la locazione e di rendere poco trasparente il mercato.

Questo accade perché il reddito derivante dalla locazione di alloggi di proprietà dei privati viene sommato al reddito complessivo: il che si traduce nel fatto che tale reddito viene tassato con l'aliquota Irpef più alta (marginale) del proprietario.

L'attuale regime fiscale riduce la propensione all'investimento in abitazioni da destinare all'affitto, provoca evasione fiscale e rende poco trasparente il mercato delle locazioni.

Con l'obiettivo di determinare un maggiore equilibrio tra domanda e offerta di abitazioni in affitto l'Ance propone di tassare separatamente con un'aliquota del 20% il reddito da locazione delle persone fisiche derivante da alloggi di nuova costruzione o che siano state oggetto di interventi di recupero "pesanti" finalizzati alla locazione.

Per sostenere la domanda di edilizia ecocompatibile

- **Detrazione fiscale dei maggiori costi di costruzione per le famiglie che acquistano nuove abitazioni con prestazioni energetiche più elevate di almeno il 30% rispetto ai parametri di legge.**

La proposta prevede che l'acquirente di immobile da adibire ad abitazione principale può usufruire di una detrazione fiscale, da ripartire in cinque anni, di parte dei maggiori costi di costruzione necessari a conseguire una prestazione energetica dell'immobile immesso sul mercato migliore del 30% o del 50%, rispetto ai valori di fabbisogno di energia primaria in vigore dal 1 gennaio 2010.

La detrazione, nel caso di prestazione migliore del 30%, è valutata nella misura di 83 €/m² di superficie utile, così come definita nel D.lgs.192/05 e, comunque, non superiore a 7.000 € per unità immobiliare.

Nel caso in cui la prestazione energetica dell'immobile presenti valori migliori di almeno il 50% la detrazione fiscale è valutata nella misura di 116 €/m² di superficie utile e, comunque, non superiore a 9.350 € per unità immobiliare.

Per sostenere l'attività delle imprese

- **Prevedere l'assoggettamento ad IVA delle cessioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese "costruttrici" o "ristrutturatrici", se il termine dei quattro anni dall'ultimazione dei lavori scade entro il 31 dicembre 2011.**

In base all'attuale disciplina la cessione del fabbricato abitativo posta in essere dopo i 4 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione, è esente da IVA, con la conseguenza che l'impresa deve restituire l'IVA già detratta in fase di costruzione dell'immobile stesso. Ciò comporta un notevole incremento dei costi di produzione, che, soprattutto in periodi di crisi come quello attuale, penalizza fortemente le imprese che non riescono a vendere tempestivamente gli immobili costruiti per le avverse condizioni di mercato.