

# Per rigenerare le città servono politiche fiscali coraggiose

## La partita delle riforme

Marco Dettori

**S**e vogliamo che rigenerazione urbana, messa in sicurezza sismica, riqualificazione energetica non siano solo dichiarazioni di intenti, abbiamo bisogno di una politica fiscale coraggiosa e consapevole. Sono stati fatti alcuni passi, ma bisogna avere più coraggio. Ad esempio, la norma che consente la detassazione dei trasferimenti immobiliari a favore delle imprese che demoliscono e ricostruiscono con miglioramento sismico ed energetico (imposta di 200 euro anziché del 9%) ha promosso la rigenerazione, la riduzione dei consumi e favorito il mercato. Questa disposizione, in scadenza a fine anno, va decisamente prorogata in legge di Bilancio.

Occorre perseverare su diversi fronti, coordinando le azioni da intraprendere per la riforma fiscale e del catasto. Per fare questo serve una politica fiscale immobiliare orientata all'ambiente che agisca su almeno due fronti.

Il primo versante è quello dei bonus fiscali, per metterli a sistema. Parliamo non solo del Superbonus che già mostra i suoi effetti positivi, ma anche dei bonus ordinari: Ecobonus, Sismabonus, Bonus per le ristrutturazioni e Bonus Facciate. Tali benefici ancora oggi scontano la logica dei rinnovi annuali. Bisogna smettere di considerarli in termini di costi per l'Erario, ma cominciare a vederli come strumenti di investimento. Di pari passo occorre riconoscere il ruolo giocato dagli strumenti alternativi di utilizzo delle detrazioni, come la cessione del credito di imposta o lo sconto sul corrispettivo che certamente, da quando sono stati ampliati, hanno favorito l'apertura dei cantieri facilitando l'accesso alla liquidità.

Il secondo fronte è il tema della riforma del catasto. Un argomento di cui si dibatte

## DA INCENTIVARE LA PRODUZIONE, L'ACQUISTO O IL POSSESSO DI IMMOBILI AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

molto in questi giorni, ma che è connesso con la questione ambientale e dovrebbe, per questo, andare di pari passo con l'attesissima riforma fiscale. Bisogna avere il coraggio di agire con politiche che incentivino la produzione, l'acquisto o il possesso di immobili ad alta efficienza energetica per premiare quelli in linea con gli

standard energetici e sismici previsti dalla legge.

Occorre una riforma del catasto che tenga conto degli standard richiesti per legge e di quanto ci chiede anche l'Europa sotto il profilo energetico e sismico per le nuove costruzioni e per gli edifici integralmente ristrutturati. A questi ultimi va riconosciuto un trattamento fiscale di favore, e non una penalizzazione in termini di prelievo (case che oltre a costare di più sono colpite anche da un prelievo più alto). Quindi è necessario compensare le cosiddette "esternalità negative", prodotte dai fabbricati a rischio sismico e ad alto impatto energetico, che l'attuale sistema, paradossalmente, finisce per premiare.

Come modificare questa situazione? Agendo direttamente sulla determinazione del valore catastale imponibile, prevedendo l'abbattimento della rendita catastale o del coefficiente applicato per la determinazione delle imposte e ridurre la tassazione in senso premiale proprio alla luce del minor impatto ambientale del fabbricato.

In quest'ultima ipotesi, l'adeguamento ai nuovi standard energetici e strutturali degli immobili deve essere graduale, soprattutto per tener conto delle fasce sociali più deboli, che non hanno la possibilità di scegliere di vivere in abitazioni più innovative, sicure e confortevoli. Da qui, il ruolo fondamentale che, ancora una volta, deve essere attribuito agli incentivi fiscali, in tutte le forme di utilizzo, ivi comprese la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura, che dovrebbero accompagnare il processo di graduale efficientamento di tutto il patrimonio edilizio più obsoleto.

La riforma fiscale, in corso di approvazione, è dunque il treno per mettere mano anche al tema della fiscalità immobiliare e della revisione del catasto, di cui al momento non sembra esserci traccia.

*Vicepresidente Ance*

© RIPRODUZIONE RISERVATA