PRIMO PIANO Il Sole 24 Ore 10 NOVEMBRE 2022

Villette, per la proroga al 31 marzo 2023 c'è il nodo coperture

Necessari 600-700 milioni per rinviare di tre mesi gli interventi per il 110%

Marco Mobili

Corsa contro il tempo. Il governo valuta la proroga di tre mesi per il superbonus adobestock

Una proroga di tre mesi per il superbonus delle villette. È quella che chiedono a gran voce imprese e contribuenti che rischiano di perdere l'agevolazione del 110% se non chiuderanno i lavori entro il prossimo 31 dicembre. L'appello è stato raccolto dal viceministro all'Economia e alle Finanze, Maurizio Leo (FdI), che riterrebbe necessario il differimento soprattutto «per consentire alle imprese e ai proprietari che hanno avviato i lavori e rispettato i termini di fine settembre con il 30% dei lavori già completati, di poter terminare gli interventi agevolati con bonus del 110% senza inutili corse che

potrebbero solo mettere a rischio la sicurezza nei cantieri». E ha aggiunto: «Gli extracosti delle materie prime e soprattutto il ritardo nella consegna dei materiali mettono in difficoltà le imprese e i contribuenti nel riuscire a chiudere i lavori entro la fine del 2022».

Ma «la proroga non è a costo zero», ha continuato Leo, e il nodo coperture al momento appare insuperabile, tanto da bloccare l'idea iniziale di inserire il nuovo termine del 31 marzo 2023 per il fine lavori sulle unità unifamiliari senza perdere il superbonus. Per dare più tempo a imprese e famiglie occorrono, secondo i calcoli della Ragioneria generale, tra i 600 e i 700 milioni di euro: un flusso di cassa che al momento non sembra trovare coperture nei saldi del nuovo decreto Aiuti oggi all'esame del Consiglio dei ministri.

In materia di proroghe del superbonus c'è poi da riallineare le scadenze oggi in vigore per gli interventi degli Iacp e quelli dei condomini. I primi, spiega Andrea de Bertoldi (FdI), «per non perdere il superbonus devono ultimare almeno il 60% dei lavori entro il 30 giugno 2023. Sarebbe corretto allineare gli interventi agevolati per le case popolari a quelli effettuati per i condomini che non hanno invece il vincolo del 60% a metà 2023». Una misura che il deputato di Fratelli d'Italia è pronto comunque a trasformare in emendamento con la proroga a fine marzo del termine di chiusura dei lavori per le villette.

Sullo sblocco delle cessioni dei crediti legate ai bonus edilizi il viceministro Leo ha rassicurato ieri i professionisti nel corso di un primo confronto con una delegazione del Consiglio nazionale dei commercialisti composta dal presidente, Elbano de Nuccio, e dal consigliere nazionale tesoriere delegato all'area fiscalità, Salvatore Regalbuto.

Ma il superbonus è solo una parte della fiscalità sulla casa. Una fiscalità che, per il viceministro con delega alle Finanze, non prevede nessun tipo di aumento dell'imposizione: «Nella riforma fiscale del centrodestra non ci sarà nessun aumento delle rendite e nessuna revisione del catasto». Sarà però necessario intervenire, ha detto ieri Leo al convegno di Assoimmobiliare. «Ma occorre farlo con interventi organici e soprattutto non dettati da emergenze e mere esigenze di cassa». E in questo senso sono almeno tre le strade indicate da Leo. In primo luogo occorre intervenire sulle imposte indirette: «Oggi esiste una grande confusione sulla corretta applicazione delle differenti imposte che accompagnano le transazioni immobiliari. Le stesse imposte cambiano di importo e regime (misura fissa o proporzionale) a seconda se a comprare è un privato o un'impresa o ancora se l'immobile è di natura abitativa o strumentale.

Poi c'è da rivedere il sistema di attrazione degli investitori esteri. Le Siiq residenti (società d'investimento immobiliare quotate) hanno l'utile esentato da Irap e Ires perché tassato in capo ai soci al momento della sua distribuzione. Per le

stabili organizzazioni, pur avendo queste la stessa esenzione delle società residenti sono obbligate a pagare un'imposta sostitutiva del 20 per cento: «Un trattamento diverso rispetto alle Siiq che - ha sottolineato Leo - non rendono attrattivo il mercato immobiliare italiano agli investitori esteri».

Infine, il terzo intervento di sistema su cui punta l'attenzione Leo è quello degli interessi passivi. Sotto osservazione c'è la deducibilità integrale degli interessi sui mutui ipotecari che però oggi sconta una limitazione soggettiva per le società che svolgono in via effettiva e prevalente l'attività immobiliare. Un vincolo che, per Leo, «va cancellato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA