

COMMENTI & ANALISI

Qualche suggerimento al nuovo governo per rivitalizzare il settore immobiliare

Secundo l'ultimo Bollettino Economico della Banca d'Italia la qualità del credito bancario nel 2017 è migliorata. L'incidenza dei crediti deteriorati sul totale dei finanziamenti è scesa a fine anno al 14,5% al lordo delle rettifiche di valore. Un calo drastico cui hanno contribuito sia le cessioni di crediti deteriorati che l'attività di recupero interno. Gli operatori economici si confrontano e concordano che ci sia ancora molto da fare per smaltire i crediti non performing con sottostante immobiliare, anche in osservanza alle linee guida della Bce per la gestione degli Npl del marzo 2017. D'altro canto le compravendite immobiliari sono aumentate e i prezzi sono ancora in calo: nel quarto trimestre 2017 il numero di compravendite di abitazioni è salito del 4,1% rispetto al trimestre precedente e i prezzi degli immobili residenziali hanno registrato una lieve flessione (-0,4%). A fronte di tale scenario cosa si può fare per rilanciare il settore immobiliare? L'Italia non ha bisogno di ulteriori misure depressive per il comparto ma al contrario sarebbero opportune politiche economiche che prevedano misure strutturali di medio e lungo termine in grado di accelerare la crescita del Paese. Occorre anzitutto alleggerire la pressione fiscale dando maggiori certezze sulla tassazione degli immobili. La pressione fiscale sul mattone è arrivata a 50 miliardi di euro l'anno, la sua componente patrimoniale è passata dai 9 miliardi del 2011 (con l'Ici) ai 21 miliardi del 2017 (con Imu e Tasi). Le sole detrazioni sulla prima casa non sono sufficienti a far ripartire il settore immobiliare e riattivare la ripresa. Occorre valutare misure più incisive. Per esempio occorre pensare allo sviluppo e rilancio dell'investimento immobiliare da destinare in locazione rivedendo la legislazione in materia, soprattutto di tipo tributario. Una recente proposta del Notariato suggerisce in questa direzione modifiche al Testo Unico delle imposte sui redditi in materia di locazioni da

DI MARCO PESENTI
E TIZIANA ALLEVI*

parte di imprese costruttrici. Modifiche che andrebbero a creare un regime fiscale più favorevole per i contratti di locazione di immobili rimasti invenduti. Spesso questi contratti vengono stipulati per assolvere almeno alle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo stipulato per la costruzione; tuttavia, il regime vigente di tassazione dei canoni percepiti non consente nemmeno di coprire il costo del finanziamento. Si propone quindi di escludere dall'imponibile fiscale dei costruttori edili il canone di locazione percepito per l'immobile rimasto invenduto, fino alla quota parte di mutuo accollata dal soggetto locatario riferibile al periodo di imposta e fino all'estinzione del mutuo contratto per la realizzazione della costruzione. Uno spunto concreto per il rilancio dell'edilizia, unico settore in crisi in un periodo di crescita.

Altri stimoli alla ripartenza del settore potrebbero essere: l'estensione della cedolare secca a tutti i contratti di locazione, visto il successo fin qui ottenuto, estendendola da un lato alle locazioni abitative da parte di soggetti diversi dalle persone fisiche, dall'altro a tutti gli affitti non abitativi (locali commerciali, uffici ecc.); in secondo luogo, la liberalizzazione dei contratti di locazione di immobili non abitativi. Le locazioni dei negozi, degli uffici e di tutti gli altri immobili ad uso diverso dall'abitativo sono ancora sottoposte a una regolamentazione di 40 anni fa, che impone alle parti vincoli fuori dal tempo, a partire dall'obbligo di stipulare contratti di 12 o 18 anni senza possibilità di rivedere il canone (salvo che per l'aggiornamento Istat). Vincoli che, combinati con l'esorbitante tassazione sugli immobili commerciali locati, impediscono l'incontro di domanda ed offerta. Sarebbe poi importante stabilizzare gli incentivi per la manutenzione, riqualifica-

zione, efficientamento energetico e miglioramento delle caratteristiche anti-sismiche del patrimonio edilizio; così come sono necessarie misure di stimolo e sostegno alla rigenerazione urbana e incentivi fiscali alle permutate immobiliari. Agevolare tali operazioni riducendo la tassazione al ricorrere di dati presupposti consentirebbe di riqualificare il patrimonio esistente. Inoltre, per ridurre ancora lo stock di npl, gli operatori suggeriscono di migliorare anche i trasferimenti immobiliari in sede esecutiva mediante vendite giudiziarie: da un lato, introducendo e mantenendo per un congruo lasso di tempo un regime fiscale che agevoli gli acquisti di immobili in sede d'asta al fine di incentivare gli investimenti ed evitare eccessivi ribassi di prezzo in sede di vendita giudiziaria, con benefici diretti per il creditore e per il debitore; dall'altro si è ipotizzato la costituzione di una Reoco (Real Estate Operating Company) di Stato per affrontare il problema degli npl con sottostanti immobili residenziali. Partendo dal presupposto che la stragrande maggioranza degli immobili pignorati è composta da unità residenziali di piccolo taglio, soprattutto prime case e quindi famiglie in difficoltà che hanno tutto l'interesse a restare nell'immobile pagando un canone calmierato più basso rispetto alla rata di mutuo andato in default, sarebbe opportuno prevedere una Reoco a partecipazione pubblica capitalizzata dal governo che acquisti in asta gli immobili a garanzia degli npl. Ciò consentirebbe alle banche di rientrare in tutto o in parte dei crediti erogati e al governo di intervenire su un problema sociale investendo risorse pubbliche in asset in grado di produrre reddito. Certo, tutto ciò richiede impegno e investimenti, ma in cambio di riuscirà a far ripartire la crescita e l'occupazione in un settore che rappresenta l'8% del pil. (riproduzione riservata)

*rispettivamente senior partner
e partner, La Scala
Società tra Avvocati