

MISURE URGENTI PER LA CRESCITA ECONOMICA

Capo I

Misure fiscali per la crescita economica

Articolo 6

(Incentivi per la valorizzazione edilizia)

1. Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale variazione, nonché all'alienazione degli stessi, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro duecento ciascuna. Nel caso in cui non si verificano le condizioni di cui al precedente periodo, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono altresì dovuti gli interessi di mora a decorrere dall'acquisto dell'immobile di cui al precedente periodo.

Relazione illustrativa

Da tempo è evidente la necessità di incentivare la permuta tra vecchi edifici e immobili con caratteristiche energetiche e sismiche completamente rinnovate, quale strumento indispensabile per avviare un reale processo di rigenerazione urbana. Incentivare fiscalmente queste operazioni potrebbe, infatti, innescare un circolo virtuoso di scambi immobiliari diretti a prodotti sempre più innovativi e performanti.

Tuttavia, l'attuale regime fiscale prevede l'applicazione dell'imposta di registro pari al 9% del valore dell'immobile dichiarato in atto, più le ipotecarie e catastali complessivamente pari a 100 euro. Si tratta di imposte indetraibili per l'impresa che, come tali, incidono fortemente sui costi di costruzione. E', quindi, evidente la necessità di neutralizzare l'incidenza della variabile fiscale nella fase iniziale e propedeutica all'attuazione dei programmi

Pertanto, allo scopo di rendere economicamente sostenibile le operazioni di scambio del vecchio con il nuovo fabbricato e una effettiva rigenerazione del territorio che passa solo con gli interventi di sostituzione edilizia, dovrebbe essere garantito un regime di tassazione agevolata all'impresa che si rendesse disponibile ad acquistare, anche in permuta, interi stabili condominiali, a condizione di demolirli e ricostruirli (anche con variazione di sagoma e volumetria urbanisticamente consentite) e reimmetterli sul mercato con caratteristiche energetiche e strutturali decisamente migliorate rispetto alla situazione preesistente.

Per questo, con la norma acclusa, s'intende **introdurre, in via temporanea sino al 31 dicembre 2021, un regime di tassazione agevolata, consistente nell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (200 euro ciascuna, per un importo complessivo di 600 euro), ai trasferimenti di fabbricati, acquisiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi 10 anni, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione in chiave energetica e antisismica, anche con variazione volumetrica, e alla loro successiva vendita.**

Viene, altresì, previsto un regime sanzionatorio in caso di mancato rispetto delle condizioni d'accesso all'agevolazione.

Relazione tecnica

La disposizione in materia di incentivi alla rigenerazione urbana introduce alcune agevolazioni relative alla cessione in permuta di immobili abitativi da parte di soggetti non IVA, a favore di società che abbiano per attività esclusiva o prevalente la costruzione, il recupero e la rivendita di beni immobili.

In particolare ai trasferimenti in permuta di immobili, ceduti da soggetti non IVA a costruttori o ristrutturatori che entro 10 anni effettuino interventi di recupero con il conseguimento della classe energetica A o B, si applicano le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, pari a 200 euro ciascuna, in sostituzione dell'aliquota del 9% per l'imposta di registro e di 100 euro per le imposte ipocatastali previste dalla normativa 2014.

Dall'archivio del Registro (anno di imposta 2016) sono stati estratti i trasferimenti di immobili verso i soggetti interessati dalla proposta che risultano circa 5.000 con un valore dichiarato complessivo di circa 840 milioni di euro.

Per poter individuare gli interventi di ricostruzione post demolizione si è calcolato il rapporto tra il numero di immobili dei centri storici (che non possono essere demoliti) e il numero totale degli immobili in Italia. Tale rapporto può essere considerato un indice di “non abbattimento” degli immobili e risulta essere di circa il 33%. Al fine di tener conto anche di tutti gli edifici sottoposti a vincoli paesaggistici, la percentuale sopra indicata è stata elevata al 45%; sulla base di queste informazioni, si stima che solo il 55% dei trasferimenti saranno interessati dalla proposta.

Calcolando il gettito a normativa vigente e quello stimato sulla base della disposizione in esame, si ottiene una **perdita di circa 40 milioni di euro su base annua.**

Per il 2019, considerando la decorrenza dal 1° aprile 2019, si stima una perdita di gettito di circa 30 milioni di euro.

Articolo 7 (Sisma bonus)

All’art.16, comma 1-septies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni nella legge 3 agosto 2013, n.90, le parole “zone classificate a rischio sismico 1” sono sostituite dalle seguenti “zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3”.

Relazione illustrativa

La modifica persegue la finalità di estendere, nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico nelle zone 2 e 3, la spettanza delle agevolazioni previste nel comma 1-septies del d.l. n. 63 del 2013 e consistenti nel diritto alla detrazione del 75 per cento (a fronte della riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore) o dell’85 per cento (a fronte della riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore) del prezzo di acquisto dell’unità immobiliare, calcolato su un ammontare massimo di spesa non superiore a 96.000 euro, venduta da imprese di ricostruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano demolito o ricostruito, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica, l’immobile oggetto di successiva alienazione.

Relazione tecnica

La disposizione estende i benefici previsti dall’art. 46-quater del decreto legge n. 50 del 2017 agli immobili situati nelle zone classificate a “rischio sismico 2 e 3”. In particolare interviene sulle detrazioni per le spese di rafforzamento antisismico nel caso di demolizione e ricostruzione di interi edifici, anche con variazione volumetrica rispetto a quella preesistente, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedono, entro 18 mesi dal termine lavori, alla successiva alienazione dell’immobile.

La detrazione, pari al 75 per cento o all’85 per cento (a seconda della riduzione del rischio sismico rispettivamente pari a uno o due classi) del prezzo di acquisto dell’unità immobiliare per un importo di spesa massimo di 96.000 euro, spetta all’acquirente delle singole unità immobiliari. In luogo della detrazione, i beneficiari possono optare per la cessione del credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati esclusi gli istituti di credito e intermediari finanziari. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo. L’agevolazione viene concessa per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Ai fini della quantificazione, l’agevolazione interessa le spese sostenute per gli interventi dall’anno 2019 all’anno 2021. La legislazione vigente prevede per gli anni successivi al 2021 la detrazione al 36 per cento ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Ai fini della stima, in assenza di dati specifici, si assume una spesa per interventi in oggetto pari a 120 milioni di euro annui.

Di seguito si riportano gli effetti finanziari:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
IRPEF	-2,7	-31,9	-50,2	-65,7	-54,7	-54,7	-19,0	1,4	21,8	6,5	6,2	2,7	0,5	-1,3	0,0
IRPEF/ IRES	0,0	6,2	3,5	3,5	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IRAP	0,0	1,0	0,5	0,5	-0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IVA	1,4	1,4	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totale	-1,3	-23,3	-44,8	-61,7	-57,8	-54,7	-19,0	1,4	21,8	6,5	6,2	2,7	0,5	-1,3	0,0

Milioni di euro

Articolo 9

(Modifiche alla disciplina degli incentivi per gli interventi di efficienza energetica e rischio sismico)

1. All'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, dopo il comma 3, è aggiunto il seguente:

“3.1. Per gli interventi di efficienza energetica di cui al presente articolo, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.”

2. All'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, dopo il comma 1-septies, è aggiunto il seguente:

“1-octies. Per gli interventi di adozione di misure antisismiche di cui al presente articolo, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.”

3. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità attuative delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, comprese quelle relative all'esercizio dell'opzione da effettuarsi d'intesa con il fornitore.

Relazione illustrativa

Con l'obiettivo di incentivare la realizzazione di interventi di efficientamento energetico e di prevenzione del rischio sismico, superando alcune criticità operative riscontrate nel funzionamento dello strumento della detrazione fiscale, la disposizione, integrando i meccanismi esistenti, introduce la possibilità per il soggetto che sostiene le spese per gli interventi di cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, di ricevere un contributo, anticipato dal fornitore che ha effettuato l'intervento, sotto forma di sconto sul corrispettivo spettante. Tale contributo è recuperato dal fornitore sotto forma di credito d'imposta, di pari ammontare, da utilizzare in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, senza l'applicazione dei limiti di compensabilità.

Relazione tecnica

La norma in esame dispone la possibilità per il soggetto che sostiene le spese per interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013 e antisismici di cui all'articolo 16 del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, di ricevere un contributo anticipato dal fornitore che ha effettuato l'intervento sotto forma di sconto sul corrispettivo spettante. Tale contributo sarà rimborsato al fornitore sotto forma di credito d'imposta di pari ammontare, da utilizzare in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo.

Ai fini della stima si ipotizza che l'emendamento determini un incremento pari all'1% delle spese annue sostenute per gli interventi in oggetto e si ipotizza che un ulteriore 1% sia relativo alle spese agevolate dalla legislazione vigente. Applicando i dati e la metodologia utilizzati nelle relazioni tecniche a corredo degli ultimi interventi di proroga delle agevolazioni citate, nell'ipotesi che la norma entri in vigore a partire dall'anno di imposta 2019, si stimano i seguenti effetti finanziari (in milioni di euro):

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
IRPEF/IRES	0,8	8,5	9,6	11,8	10,2	10,2	5,7	3,2	0,6	2,5	2,5	-1,9	0,0
Credito	-15,2	-15,2	-15,2	-15,2	-15,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totale	-14,4	-6,7	-5,6	-3,4	-5,0	10,2	5,7	3,2	0,6	2,5	2,5	-1,9	0,0

In milioni di euro