



CONFEDILIZIA E ASPESI: TUTELARE LA LOCAZIONE E RILANCIARE IL MERCATO IMMOBILIARE

Un appello al Governo a salvaguardare le imprese e le famiglie che svolgono l'indispensabile funzione economica e sociale dell'affitto. È quello che giunge da CONFEDILIZIA, la Confederazione della proprietà immobiliare, e da ASPESI, che nel sistema CONFEDILIZIA rappresenta il settore delle società di investimento immobiliare.

Con la pubblicazione in Gazzetta del decreto liquidità, un altro tassello si è aggiunto nel sostegno alle attività di impresa, tale da rappresentare – attraverso la garanzia dello Stato ai finanziamenti bancari – un ausilio rilevante, fra l'altro, per il pagamento dei canoni di locazione da parte delle imprese. In precedenza, con il decreto Cura Italia, un'ampia platea di operatori aveva ottenuto uno specifico supporto costituito dal credito di imposta pari al 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo in favore dei conduttori di locali commerciali rientranti nella categoria catastale C/1.

Si può fare, però, di più, nell'interesse di entrambe le parti dei contratti e dell'intera economia, senza esborso di denaro pubblico. CONFEDILIZIA e ASPESI propongono allora di:

- estendere il credito d'imposta di cui al "Cura Italia" per gli utilizzatori di immobili colpiti dalla chiusura forzata (ora limitato ai negozi) a tutte le *asset class* non residenziali, sempre a condizione dell'avvenuto pagamento del canone;
- attribuire tale credito d'imposta alle proprietà, qualora i conduttori non abbiano invece corrisposto nei termini il canone;
- estendere l'applicazione della norma, ora limitata alla mensilità di marzo, anche al mese di aprile.

Si sottolinea che l'attribuzione del bonus fiscale alle proprietà danneggiate dal blocco delle attività non implica nuova spesa – e quindi non richiede una specifica copertura finanziaria – in quanto è lo stesso credito di imposta che potrà essere concesso solo ad una parte del rapporto locativo, quella effettivamente danneggiata.

Inoltre, si rivelano più che mai indispensabili – in questa fase di grande difficoltà – due misure che già prima della crisi si erano dimostrate necessarie ed urgenti, vista la situazione critica del commercio: l'estensione a tutte le locazioni non abitative della cedolare secca, che ora avrebbe l'ulteriore vantaggio di incentivare le revisioni dei contratti, e l'eliminazione dell'assurda regola della tassazione dei canoni non percepiti.

Per la ripresa del mercato immobiliare post-blocco, CONFEDILIZIA e ASPESI propongono, poi, di far nascere il mercato di sostituzione con le permuta tra la propria casa vecchia ed una nuova. Ciò, attraverso la sospensione per 5 anni dell'imposta di registro sulla vendita alla società costruttrice dell'alloggio vecchio a deconto del prezzo del nuovo. Non è prevedibile, infatti, in questo quadro di debolezza delle famiglie italiane, la possibilità di rilanciare a breve qualsiasi altro mercato residenziale che non sia, appunto, quello di sostituzione. E la produzione di alloggi nuovi nelle grandi città che ne deriverebbe, in particolare da recupero, avrebbe un fortissimo ed immediato impatto anticiclico su produzione e occupazione, oltre che su risparmio energetico e qualità della vita.

Roma, 9 aprile 2020