



Commissione VI Finanze e Tesoro

Senato della Repubblica

**Audizione di Andrea Bolla, Presidente del Comitato Tecnico Fisco di Confindustria
nell'ambito dell'Indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili**

19 giugno 2013

Illustre Presidente, Onorevoli Senatori,

ringrazio la Commissione per l'opportunità offerta a Confindustria di partecipare con un proprio contributo di analisi e di proposta all'indagine conoscitiva in corso.

In primo luogo, intendo esprimere apprezzamento per l'impegno assunto dal Governo di varare in tempi rapidi interventi di riforma della fiscalità immobiliare.

A questo impegno - e alle misure normative che ne scaturiranno e che il parlamento avrà il compito di discutere e approvare - Confindustria annette grande importanza.

Ciò pur nella convinzione, già espressa in altre occasioni, che i problemi strutturali del nostro sistema tributario si concentrano principalmente sull'ormai ingiustificato e non più sopportabile carico impositivo che grava sul lavoro e sull'impresa e sulla necessità, quindi, di affrontare in via prioritaria il nodo della riduzione di tale carico, a partire dall'esclusione del costo del lavoro dall'IRAP.

L'importanza che annettiamo all'impegno di riforma della fiscalità immobiliare deriva anzitutto dal fatto che, proprio a partire da questo intervento, riteniamo possibile affermare un nuovo modello di politica fiscale che privilegi sul piano generale gli obiettivi dello sviluppo. A tal fine, è essenziale che anche gli interventi che saranno adottati nel comparto dell'imposizione immobiliare si raccordino in modo coerente in un disegno di ampio respiro, incentrato su chiari obiettivi di crescita e di creazione di lavoro.

Inoltre, proprio con specifico riferimento alla fiscalità immobiliare gravante sulle imprese, la recente evoluzione normativa ha determinato distorsioni tali da rendere necessari interventi correttivi, anche per ragioni di equità.

In questa prospettiva, prima di entrare nel merito dei profili sostanziali riguardanti l'assetto della fiscalità immobiliare, vorrei svolgere anche alcune considerazioni attinenti, per così dire, al "metodo" dell'intervento di riforma che Governo e Parlamento si accingono a elaborare.

1. Considerazioni sul "metodo" della riforma

I continui e frammentari cambiamenti cui troppo spesso è sottoposta la fiscalità d'impresa costituiscono una grave criticità. L'elevato numero di modifiche normative tributarie nell'ultima legislatura denuncia lo stato di un sistema malato che frena lo sviluppo.

Introdurre soluzioni parziali - per far fronte a urgenze immediate, per esigenze di reperimento di gettito o per soddisfare interessi particolaristici, come troppe volte è accaduto - non solo non risolve i problemi di finanza pubblica, ma amplifica la complessità del sistema e aumenta i costi di compliance e il costo dell'incertezza normativa.

Questo modo errato di procedere è ben visibile proprio nel comparto della fiscalità immobiliare, in cui negli ultimi due anni si sono susseguite continue modifiche che si sono rivelate incoerenti sul piano sistematico, e che hanno determinato un ingiustificato aggravio dell'imposizione sugli immobili destinati alle attività produttive la cui attenuazione, come dirò tra breve, costituisce ad avviso di Confindustria uno dei punti più qualificanti della riforma in itinere.

E' dunque auspicabile che le misure che saranno adottate siano collocate in un disegno complessivo coerente e di ampio respiro e che si **evitino interventi asistematici**.

Inoltre, è essenziale che siano definiti in modo chiaro gli obiettivi gradualmente raggiungibili e che siano fissati **tempi certi** per gli interventi di riforma, proprio in funzione della costruzione di quel quadro coerente e stabile di cui si avverte il bisogno.

Pur considerando che la complessità della materia e la delicatezza di talune scelte potrebbero richiedere tempi di gestazione non brevi, Confindustria ritiene necessario che trovino immediata attuazione alcune modifiche di razionalizzazione e attenuazione del prelievo, segnatamente con riguardo agli immobili strumentali delle imprese.

Chiediamo, dunque, al Governo e al Parlamento che le misure di tipo correttivo, finalizzate all'eliminazione o quantomeno alla graduale attenuazione delle evidenti incongruenze che contrassegnano il trattamento tributario degli immobili delle imprese, siano introdotte con decorrenza 2013. Non è necessario per la loro adozione il varo di una riforma organica o, peggio ancora, l'attesa della revisione del catasto; punto su cui avrò modo di tornare più avanti. E, ugualmente, chiediamo che anche il Ministero dell'economia e l'Agenzia delle entrate facciano tutti gli sforzi per assicurare che gli eventuali strumenti "normativi" di secondo e terzo livello, dai decreti attuativi alle circolari interpretative, siano predisposti in tempi rapidi.

Infine, la terza ed essenziale considerazione "metodologica" è che gli interventi di riforma vanno delineati senza perdere di vista **l'obiettivo generale di favorire la crescita e l'occupazione**.

La materia della fiscalità, in particolare d'impresa, deve essere sempre funzionale e mai di ostacolo alla creazione di sviluppo e di ricchezza per il paese. Un "fisco per lo sviluppo" come tante volte abbiamo detto.

La mediazione politica - pur comprensibile e a volte necessaria - non deve far venir meno questo principio. Occorre privilegiare, secondo le indicazioni della migliore teoria economica, gli interventi di riforma che - a parità di gettito rispetto a ipotesi alternative - sono maggiormente di stimolo all'economia e possono contribuire a rilanciare la crescita, l'occupazione e il miglioramento del benessere generale nel Paese.

Purtroppo, anche sotto questo profilo, i recenti interventi in materia di fiscalità immobiliare sembrano andare nella direzione opposta.

Come avrò modo di ricordare tra breve, negli ultimi anni si è registrato un pesante aggravio del prelievo sulle attività produttive per effetto del passaggio dall'Ici all'Imu, dell'incremento delle rendite e dei moltiplicatori catastali e della Tares. Ciò ha comportato, in una fase di già pesante restrizione della liquidità, la sottrazione di ulteriori risorse alle imprese (anche in perdita), con l'effetto di penalizzare e scoraggiare gli investimenti produttivi sul nostro territorio e addirittura di "incentivare" la delocalizzazione degli impianti di produzione.

La riforma in discussione offre l'occasione di invertire la rotta: rimuovendo le distorsioni esistenti, alleggerendo il prelievo che oggi penalizza le attività produttive, garantendo una maggiore chiarezza e semplicità operativa del sistema.

Premesso quanto sopra sugli aspetti "metodologici", vorrei ora entrare nel merito dei profili sostanziali riguardanti l'assetto della fiscalità immobiliare.

Esaminerò dapprima le scelte che riteniamo prioritarie e attuabili in tempi rapidi e poi alcuni ulteriori interventi necessari, in prospettiva, nell'ambito di una riforma compiuta della fiscalità immobiliare.

2. Le misure prioritarie nell'ambito della riforma

In coerenza con i criteri di "metodo" sopra esposti, riteniamo assolutamente prioritario rimuovere immediatamente le distorsioni che oggi penalizzano i beni strumentali utilizzati direttamente dalle imprese nel processo produttivo.

Sotto il profilo economico, come sottolineato da Confindustria nella recente audizione parlamentare sul cosiddetto Decreto IMU - CIG, i cui concetti principali intendo in questa sede confermare e sviluppare, gli immobili strumentali all'attività d'impresa (differenziando questi ultimi da quelli detenuti per mere finalità di godimento) non devono essere trattati come patrimoni "avulsi" da tassare, non essendo in grado di produrre autonomamente alcuna ricchezza .

Essi sono fattori impiegati nella produzione, alla stregua di altri tipi di capitale fisico utilizzati dall'impresa nel processo produttivo. Non si tratta, come è evidente, di ricchezza "statica" e improduttiva, ma al contrario di ricchezza "dinamica" necessaria a produrre lavoro e soggetta al rischio d'impresa.

Questa considerazione è coerente con le conclusioni della teoria economica della tassazione, secondo la quale un sistema efficiente è quello che non distorce le scelte delle imprese sulle quantità e la combinazione di fattori da impiegare nel processo di produzione.

Essa è, inoltre, in linea con le recenti conclusioni della Commissione europea che, nelle raccomandazioni approvate lo scorso 29 maggio, ha esplicitamente richiesto di ridurre il carico fiscale sui fattori produttivi.

Vale la pena, al riguardo, ripercorrere brevemente le vicende che hanno condotto all'attuale situazione.

L'IMU è stata istituita o per meglio dire progettata nel 2011, nell'ambito del più ampio disegno di attuazione del federalismo fiscale (D.Lgs. n. 23/2011 in materia di "Federalismo fiscale municipale"), con l'obiettivo di "assommare" l'ICI e una serie di tributi minori, anche al fine di rendere il sistema più semplice e meno opaco.

Dal prelievo IMU avrebbero dovuto essere espressamente esentati gli immobili costituenti abitazione principale (già esclusi anche dall'IRPEF). Proprio in ragione dell'esclusione delle prime case" dal prelievo IMU, al fine di finanziare i servizi indivisibili dei Comuni si discusse della possibile istituzione di un'apposita service tax, senza tuttavia addivenire ad alcuna decisione in tal senso. Va inoltre ricordato che per ciò che attiene agli immobili non locati delle persone fisiche, l'imposta municipale propria avrebbe dovuto sostituire anche l'Irpef e le relative addizionali dovute sui redditi fondiari ad essi relativi.

Per gli immobili d'impresa, per i quali, a differenza di detti immobili non locati, non era sancita l'esclusione dalle imposte sui redditi, era stata esplicitamente prevista a titolo compensativo l'applicazione di un'aliquota IMU ridotta, rimessa alla facoltà dei Comuni, proprio per evitare che nel passaggio da ICI a IMU gli stessi subissero un aggravio impositivo.

Per consentire un'attenta valutazione degli effetti generali che il nuovo preconizzato assetto avrebbe prodotto, l'entrata in vigore dell'IMU e la contestuale soppressione dei tributi sostituiti era programmata per il 2014.

A fine 2011, con un nuovo Governo e sostanzialmente per esigenze di gettito, si decise di anticipare l'imposta al 2012 "in via sperimentale", riservando allo Stato parte del gettito IMU, assoggettando all'imposta anche l'abitazione principale, e introducendo la Tares e la relativa maggiorazione per i servizi indivisibili. Il nuovo assetto ha però mostrato presto evidenti limiti.

Con la legge di stabilità 2013 si è ulteriormente intervenuti, limitando la riserva di gettito in favore dello Stato agli immobili ad uso produttivo (gruppo D) ed eliminando la possibilità d'imposizione ridotta sugli immobili in questione, consentendo ai Comuni di applicare una maggiorazione di aliquota e di arrivare così fino all'aliquota massima della 1,06%.

Per effetto di queste scelte illogiche, gli immobili impiegati in attività produttive, per i quali in origine, proprio per scongiurare aggravii impositivi rispetto al precedente assetto, era stata addirittura prevista l'applicazione di un'aliquota ridotta, sono diventati gli immobili su cui si attua, a vario titolo, il carico fiscale più oneroso: su di essi oggi si cumula il prelievo

IMU ad aliquota massima, la maggiorazione Tares sui servizi indivisibili, nonché le imposte sul reddito prodotto.

Si tratta di una penalizzazione che non trova precedenti; del tutto irragionevole sul piano economico, essa presenta anche profili di dubbia costituzionalità, sia sul piano della difficile combinazione strutturale dei presupposti impositivi dei tributi, sia sul piano della disparità di trattamento con gli altri immobili.

Ma non basta. Alle evidenziate incongruenze, si è inoltre aggiunto l'aumento dei moltiplicatori catastali nonché la tendenza ad un ampliamento delle rendite attraverso l'inclusione di determinati tipologie di macchinari e impianti. L'amministrazione tende oggi a far concorrere alla rendita catastale non solo gli immobili, ma anche gli impianti considerati "strutturali ed essenziali" per l'attività economica. Con gravi conseguenze per le imprese in termini non solo di aumento del prelievo, ma anche di difficoltà interpretative, disomogeneità sul territorio e contenziosi che si preannunciano numerosi e complessi.

Vorrei citare alcuni dati per rafforzare l'evidenza delle considerazioni precedenti sull'aumento del prelievo per gli immobili di cui si tratta.

Gli immobili del gruppo D sono circa 1,2 milioni e rappresentano il 2% del totale dei 60,2 milioni di immobili iscritti nel catasto. Da essi deriva un gettito IMU pari a circa 4 miliardi di euro.

Nel passaggio dall'ICI all'IMU tali immobili hanno subito un aumento del prelievo pari ad almeno un miliardo, con un aumento medio dell'imposta pari al 30%, se si tiene conto dell'aliquota base del 7,6 per mille. L'aumento passa in realtà a circa l'80% se si considera che la quasi totalità dei comuni italiani si è avvalsa della facoltà di incrementare di ulteriori 3 punti l'aliquota IMU applicabile agli immobili di questo gruppo catastale (10,6 per mille).

Per fare un esempio concreto (cioè realmente esistente, ma del tutto identico ad alte fattispecie diffuse sul territorio) vorrei citare il caso di un'impresa del Nord Italia. Si tratta di un'impresa il cui fabbricato industriale ha una rendita catastale rivalutata di 2.590.000 euro e che nel 2011 versava per tale immobile un'ICI pari a 777 mila euro.

Ebbene, nel 2012, con il passaggio all'IMU, il prelievo è salito a 1,181 milioni di euro, con un aumento d'imposta del 52%, e questo ipotizzando l'applicazione della sola aliquota base IMU (7,6 per mille). Tale incremento percentuale, nel 2013, potrebbe raggiungere il 130% qualora il comune si avvalsesse della facoltà di incrementare l'aliquota di riferimento fino al 10,6 per mille, ipotesi assai verosimile, dal momento che la quota dell'imposta derivante dalla maggiorazione dell'aliquota non è soggetta alla riserva statale e dunque affluisce direttamente alle casse del Comune (al contrario di quanto avviene per la quota d'imposta afferente gli immobili del gruppo D, soggetta all'aliquota base, che va allo Stato).

	ICI 2011	IMU 2012	IMU 2013	
			Ipotesi: aliq. base	Ipotesi: aliq. massima
Rendita rivalutata	2590	2590	2590	2590
Moltiplicatore	50	60	65	65
Aliquota	0,60%	0,76%	0,76%	1,06%
Totale K€	777	1181,04	1279,46	1784,51
Incremento		404,04	502,46	1007,51
% Incremento rispetto a ICI		52,00%	64,67%	129,67%

Si tratta di cifre che, per così dire, parlano da sole, cui va ancora aggiunta la tendenza ad includere nel computo della base imponibile determinate categorie di impianti, che poco o nulla hanno in comune con il concetto di immobile. In tal caso, gli aumenti stimabili potrebbero addirittura raggiungere, in particolare per alcune tipologie di processi produttivi, anche il 300%.

Riteniamo dunque che, in prospettiva, **l'IMU sui beni strumentali utilizzati direttamente dalle imprese nel processo produttivo vada completamente eliminata**, non appena si rendano disponibile le risorse necessarie. Si tratta peraltro di risorse che, secondo le stime del nostro CSC, non appaiono impossibili da reperire.

Consapevoli dei vincoli di bilancio, riteniamo che in ogni caso vada immediatamente dato un segnale forte, con decorrenza già dal 2013, per una significativa riduzione del prelievo su tali beni.

A tal fine, occorre per l'IMU:

- garantire che l'aliquota applicabile ai beni strumentali d'impresa sia un'aliquota ridotta rispetto a quella ordinaria, come correttamente previsto in sede originaria;
- restituire certezza alle modalità di determinazione della base imponibile, escludendo chiaramente tutti gli impianti e macchinari delle imprese dal concorso alla determinazione della rendita catastale, coerentemente con il principio già affermato per cui i fattori della produzione - e gli impianti e i macchinari in particolare - non possono essere trattati come patrimoni da tassare;
- sospendere l'incremento da 60 a 65 del moltiplicatore relativo ai fabbricati del gruppo catastale D per l'anno 2013;

- eliminare l'imposta relativa ai beni inventati delle imprese edili, che rappresentano beni merce destinati alla vendita. Apprezziamo il fatto che il Governo abbia accolto ieri un ordine del giorno in tal senso proposto alla Camera dei Deputati;
- limitare l'applicazione dell'IMU sui capannoni che non sono utilizzati dalle imprese, anche alla luce del fatto che il grave periodo di crisi economica ha costretto molte imprese ad una riduzione dell'attività.

Sempre come misura prioritaria, va riconosciuta la piena **deducibilità, dal reddito d'impresa e dal valore della produzione, dell'IMU** pagata sui fabbricati direttamente utilizzati come beni strumentali dall'impresa.

Su questo punto, il Governo ha già preso un preciso impegno nello stesso provvedimento con il quale è stata decisa la sospensione della prima rata dell'IMU sulle case di abitazione ed è stata avviata l'indagine conoscitiva per la riforma di cui qui si discute. Tuttavia, tale impegno è stato assunto solo in via programmatica e con espresso riferimento alle sole imposte sui redditi (IRES/IRPEF).

Nulla si dice invece con riguardo all'IMU assolta nel 2012 e con riferimento all'IRAP.

Va osservato che il riconoscimento della deducibilità dell'IMU, sia dal reddito d'impresa assoggettabile alle imposte sui redditi sia dal valore della produzione assoggettabile al tributo regionale, è coerente con il principio generale della capacità contributiva, secondo cui tutti i costi – compresi quelli fiscali – che gravano sull'impiego dei fattori produttivi e che sono necessari per la produzione del reddito o del valore aggiunto devono essere considerati rilevanti in sede di determinazione dell'effettiva ricchezza o valore aggiunto prodotti dall'impresa.

D'altra parte, sul piano sistematico, la questione della deducibilità dell'IMU dalle imposte sui redditi non appare diversa da quella sottoposta all'esame della Corte Costituzionale in materia di deducibilità dell'IRAP. Così come per il tributo regionale, infatti, la indeducibilità dal reddito d'impresa determina una palese e ingiustificata alterazione della capacità contributiva e dunque lede uno dei principi fondamentali in materia di tassazione del reddito, discriminando oltretutto in modo ingiustificato tra titoli diversi di possesso degli immobili strumentali per l'esercizio dell'attività (proprietà, leasing, locazione semplice) che potrebbero disincentivare la patrimonializzazione delle imprese. Ed è il caso di sottolineare che in relazione alla indeducibilità dell'IRAP il probabile giudizio di incostituzionalità è stato, per così dire, evitato per il momento, proprio in ragione delle modifiche introdotte dal legislatore nel 2008 e poi nel 2011 e per effetto delle quali è stata ad oggi riconosciuta la totale deducibilità dell'IRAP gravante sul costo del lavoro e la parziale deducibilità di quella gravante sugli interessi passivi.

La piena deducibilità va come detto estesa anche per l'IRAP, anche al fine di non penalizzare quelle imprese che, stante la perdurante crisi economica, non realizzano utili e per le quali

la deducibilità dell'IMU dalle sole imposte sui redditi non avrebbe effetti immediati. Secondo le stime del Centro Studi di Confindustria, il costo dell'intervento di deducibilità dell'IMU ai fini sia delle imposte sui redditi sia dell'IRAP si aggira intorno agli 1,3 miliardi di euro.

Con riferimento alla Tares occorre:

- cancellare la maggiorazione per la copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni - costi che risultano già coperti con l'IMU;
- garantire che il tributo sia applicato solo ai locali suscettibili di produrre rifiuti urbani, e pertanto escludere esplicitamente dall'applicazione dell'imposta le aree produttive destinate a lavorazioni industriali e le aree di magazzino, che producono rifiuti non smaltiti dal servizio comunale, ma smaltiti a spese delle imprese per obbligo ambientale tramite soggetti autorizzati (es. Consorzio Nazionale Imballaggi o CONAI). Anche in questo caso, l'attuale tassazione di queste aree comporta una ingiustificata duplicazione di imposizione che va eliminata.

Questi sono gli interventi che secondo noi sono prioritari, e che possono e debbono essere attuati in tempi rapidi.

3. Ulteriori interventi in una prospettiva di riforma dell'intera fiscalità immobiliare

Un intervento di ampio respiro per la riforma della fiscalità immobiliare deve affrontare, oltre a quelle sopra evidenziate, anche una serie di tematiche generali di fondamentale importanza, tra le quali: la riforma del catasto, ormai non più rinviabile e da cui essenzialmente dipende la possibilità di eliminare le distorsioni e le disparità di trattamento che in larga parte il prelievo sugli immobili da molto tempo presenta; il rilancio di una vera e propria politica immobiliare che comprenda il riordino dell'imposizione sui trasferimenti, con particolare riferimento a quelli tra imprese e da privati a imprese; una radicale opera di semplificazione del prelievo anche in ragione della sua articolazione tra i vari livelli di governo.

Senza entrare nel merito di ciascun aspetto di una riforma così complessa, riteniamo che qualunque intervento si voglia attuare su questi come su altri punti debba essere comunque ispirato dal duplice imperativo di realizzare una maggiore equità nella distribuzione dei carichi tributari e di favorire la crescita e la creazione di lavoro.

Sotto il primo profilo, Confindustria ritiene che il primo passo per garantire una maggiore equità del prelievo tributario sugli immobili sia quello di rimediare alle attuali sperequazioni del **sistema catastale**, legate alle differenze disomogenee tra rendite catastali e valori di mercato.

Si tratta di un intervento suggerito da più parti, raccomandato anche dalla Commissione europea in occasione della recente chiusura della procedura per deficit eccessivo e già previsto nel disegno di legge delega di riordino del sistema fiscale, di recente ripresentato in Parlamento, che ci auguriamo sia approvato e attuato al più presto.

La necessità di una riforma del catasto si avverte da tempo, e il suo continuo rinvio vizia alla base la razionalità e l'equità della tassazione immobiliare, tanto più ora che il valore degli immobili assume ancora più rilevanza nel determinare il prelievo a carico dei contribuenti.

Data la valenza sociale e politica della materia, è importante che la revisione venga fatta con metodi affidabili e condivisi a livello internazionale e ciò porta alla considerazione – fatta da più parti – che saranno necessari tempi lunghi, nell'ordine di 4 o 5 anni.

Noi riteniamo che non ci si possa rassegnare ad aspettare.

Bisogna invece esplorare ogni opportunità, inclusa la possibilità di procedere, nelle more della riforma del catasto e pur con le opportune cautele e garanzie, ad un avvicinamento graduale delle attuali rendite ai valori di mercato osservati.

In questo modo si potrebbe anticipare un processo di razionalizzazione del prelievo patrimoniale, che porterebbe all'ampliamento delle basi imponibili e a un conseguente sensibile abbattimento delle aliquote nominali.

E' infatti essenziale ribadire che, come già previsto in sede di delega, la revisione dei valori deve avvenire in ogni caso senza aggravamenti complessivi di prelievo.

Con riferimento agli immobili strumentali, nell'ambito della riforma del catasto dovrà trovare spazio la sistemazione formale delle modalità di determinazione della rendita catastale degli opifici industriali, disciplinate da una normativa che risale agli anni '40 e che come detto continua a creare difficoltà interpretative, disomogeneità sul territorio e contenziosi. Con particolare riferimento alla necessità di escludere dalla rendita catastale dell'immobile tutti gli impianti e i macchinari, come ho detto riteniamo che tale intervento vada anticipato e inserito tra quelli prioritari, coerentemente con il principio già affermato per cui i fattori della produzione - e gli impianti e i macchinari in particolare - non possono essere trattati come patrimoni da tassare.

Il secondo passo da fare nella direzione di una maggiore equità del sistema è un intervento di alleggerimento **del prelievo IMU sulle abitazioni principali, che andrebbe concentrato sulle fasce meno abbienti.**

Si segnala in proposito che, secondo le rielaborazioni dall'Agenzia delle entrate sui dati relativi al versamento dell'IMU per il 2012, il 10% dei contribuenti persone fisiche più "ricchi" in termini di rendita catastale (ovvero i contribuenti che possiedono immobili caratterizzati dalla rendita catastale più elevata) versa circa il 57,3% dell'IMU totale. A fronte di questo, il 30% dei contribuenti più "poveri" versa poco più del 6% dell'IMU totale.

Questo dato induce ad una attenta riflessione sulla necessità di ipotizzare interventi mirati di alleggerimento del carico impositivo a beneficio delle persone fisiche.

Sotto il secondo profilo, occorre riformare con l'obiettivo di **rilanciare la crescita**.

In questo senso, oltre agli interventi prioritari tesi a rimuovere le distorsioni sugli immobili ad uso produttivo di cui ho già parlato, noi riteniamo che la riforma annunciata potrebbe essere l'occasione per lanciare **un piano fiscale per il settore immobiliare** che accompagni le imprese del settore immobiliare nell'opera di ammodernamento e ricostruzione del patrimonio immobiliare esistente.

Obiettivo dell'intervento dovrebbe essere di incentivare la riqualificazione e l'efficientamento del patrimonio immobiliare e stimolare un miglioramento delle modalità di pianificazione e gestione urbanistica della città, considerato che l'edificio è spesso il nucleo di un progetto più ampio di riqualificazione del territorio. Questo approccio avrebbe un ritorno economico positivo per il Paese, per i consumatori e per le imprese.

Tutto ciò in coerenza con le direttive sull'efficienza energetica (2012/27/UE e 2010/31/UE) che, nel sottolineare l'importanza del settore edilizio, chiedono agli Stati di elaborare entro il 30 aprile 2014 una strategia a lungo termine per favorire la ristrutturazione degli edifici residenziali e commerciali, sia pubblici che privati, e di introdurre forme più efficaci per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente entro il 2020, facendo leva sullo strumento delle detrazioni fiscali o di altri strumenti che premiano la riqualificazione e l'efficientamento.

L'intervento rappresenterebbe per la nostra industria, che ha un comparto manifatturiero significativo e all'avanguardia nelle tecnologie per l'efficienza energetica, un'opportunità di crescita, anche esterna, ed un'occasione per rafforzare il proprio posizionamento competitivo sui mercati internazionali.

In questo ambito, andrebbero previsti trattamenti agevolativi per le attività di acquisizione, ristrutturazione e rivendita o affitto di edifici esistenti, ad esempio rendendo fissa l'imposta di registro e agevolando la tassazione delle plusvalenze realizzate in sede di rivendita dell'immobile ristrutturato.

Si potrebbe pensare inoltre a una fiscalità premiale per gli interventi di adeguamento antisismico, sia per gli edifici residenziali che non residenziali, o per gli interventi di bonifica e recupero dei suoli o in presenza di situazioni di dissesto idrogeologico.

Due ultimi cenni sull'articolazione territoriale del prelievo e sulla copertura della riforma.

Quanto **all'articolazione della potestà impositiva** a livello statale e comunale, la scelta di attribuire ai comuni la potestà impositiva sugli immobili risponde principalmente alla finalità di responsabilizzare gli enti locali nella gestione della spesa locale. L'attuale assetto

dell'IMU, quale imposta ibrida con una componente comunale e una erariale, ne indebolisce il carattere - che dovrebbe invece esserle proprio - di strumento cardine della fiscalità locale e di responsabilizzazione dei livelli di governo.

Anche questa criticità andrà affrontata e risolta in sede di riforma, assicurando un'articolazione impositiva rispettosa dei principi del federalismo fiscale, in particolare quelli di "continenza" e correlazione del prelievo.

In questa prospettiva, l'ipotesi dell'introduzione di un'imposta unica (cosiddetta "service tax") che sostituisca tributi che hanno basi imponibili diverse e finalità diverse va valutata con molta attenzione e prudenza. Si deve assicurare, in ogni caso, che la TARES o l'imposta che dovesse sostituirla resti commisurata alla sola produzione dei rifiuti urbani e al costo della loro gestione, responsabilizzando i Comuni nella gestione più efficiente del servizio.

Quanto infine ai **costi e alla copertura della riforma**, riteniamo che la riforma complessiva della fiscalità immobiliare debba mirare a una riduzione netta del prelievo per le imprese, che è stato eccessivamente e ingiustificatamente aumentato negli ultimi anni.

Non riteniamo sufficiente un riequilibrio a saldo zero. E' necessario trovare le risorse necessarie a ridurre il prelievo complessivo.

E' indispensabile in questa ottica che, al di là di forme diverse di copertura di parte del prelievo, si avvii una efficace azione di riduzione della spesa pubblica, come peraltro più volte il Governo ha dichiarato di voler fare, e di cessione dei beni dello Stato.

L'esperienza di altri paesi ci insegna quanto sia importante esercitare questa azione in via preventiva e non quando vi si è obbligati in maniera dolorosa per il precipitare della situazione economica e sociale.