

Una proposta fiscale per il mercato immobiliare usato

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 31 Marzo 2023

In questa fase di **proposte di riforma tributaria** e di **saturatione del mercato immobiliare** offriamo una nostra **proposta di semplificazione fiscale del mercato immobiliare dell'usato**.

Mercato degli immobili usati: una possibile proposta fiscale

L'attuale Governo sta riprendendo l'esame della [delega per un riordino del sistema fiscale](#), dopo la grande riforma del 1972.

La questione catasto non dovrebbe più ora essere trattata, rispetto a precedenti versioni, stante le evidenti problematiche che ogni possibile riforma del catasto comporterebbe.

Un aumento di rendite a invarianza di gettito, come qualche anno fa si era ipotizzato in certi ambienti, ovviamente appare del tutto impraticabile.

Ci permettiamo avanzare una **proposta, a costo fiscale zero**, sempre nel **campo immobiliare**, settore che ha il grande pregio di essere **moltiplicatore dello sviluppo**.

La proposta fiscale: permuta di immobili usati

Nello specifico, una **agevolazione** per le **permutate di immobili usati**.



Ricordiamo come il **patrimonio immobiliare italiano** sia costituito da **oltre 60 milioni di costruzioni**; un patrimonio immenso, anche se datato e non sempre di qualità.

Una ricerca di qualche tempo fa aveva accertato che oltre la **metà di tale patrimonio** aveva **più di 45 anni** e che **oltre il 60% era classificato nelle due ultime classi energetiche (F e G)**.

Il **bonus 110% in questi due anni**, al di là delle problematiche sollevate, può aver **migliorato un po' la situazione**, ma **non in modo significativo**.

Il mercato immobiliare mostra andamenti altalenanti, nel tempo.

Per contro, **con più provvedimenti gli enti locali cercano di limitare l'utilizzo del suolo**, anche tenuto conto della massa di immobili vuoti, nelle aree industriali e nelle città.

Stando così le cose, potrebbe risultare **utile una norma che agevolasse la circolazione degli immobili usati**, a beneficio di tutte le parti coinvolte: gli utilizzatori, i venditori, gli agenti immobiliari e, perché no, anche il fisco.

Ma questo strumento agevolativo ancora non c'è, nonostante sia stato sollecitato più volte, da più parti.

Ci riferiamo ad **agevolazioni specifiche per la circolazione degli immobili usati**, agevolazioni che **ad oggi non esistono**.

Esempio: il mercato delle auto usate

Mentre da molti anni si è pensato di **agevolare il mercato delle auto, consentendo l'intestazione delle auto usate ai concessionari senza particolari oneri di trasferimento**, nello stesso tempo **non si è pensata una cosa simile per gli immobili**.

E pensare che si tratterebbe di un intervento molto semplice, di grande impatto ed essenzialmente virtuoso. Non certamente con i negativi effetti del bonus 110%. Anzi; tutt'altro.

L'intestazione degli immobili alle imprese di costruzione senza oneri tributari

Si tratterebbe di questo: consentire alle imprese di costruzione di intestarsi, senza alcun onere tributario, gli immobili usati ricevuti in permuta da parte di acquirenti del loro nuovo.

Oggi infatti molte trattative non vanno a buon fine proprio per questo problema: chi desidera cambiare casa, chi desidera acquistare un ufficio o un negozio nuovo, molte volte ha risorse limitate, ma disponendo di un altro bene immobile, sarebbe disposto a cederlo in **permuta**, ovviamente parziale.

Qualora invece dovesse venderlo, i tempi non sarebbero sempre del tutto prevedibili.

Invero **l'impresa che vende il nuovo ben potrebbe essere interessata a una permuta, magari anche solo parziale**, ma l'attuale onere tributario incide troppo.

Si dovrebbe, quindi, cercare di esentare questi passaggi, proprio come si è fatto per le auto; pare, invece, che si vada proprio in senso contrario.

Ricordiamo la timidissima apertura (anche poco costosa, per l'Erario) fatta tempo fa nei confronti delle vendite fallimentari e delle procedure esecutive.

Dal 15 aprile 2016 a tutto il 30 giugno 2017 era stata infatti **concessa un'agevolazione per gli immobili aggiudicati all'asta: era possibile venderli senza imposte, se non il pagamento di 600 euro**, nel caso di **acquirente impresa**, che doveva necessariamente **rivendere il bene entro cinque anni** (prima della proroga, solo due) o **privati per la prima casa** (da tenere almeno per cinque anni).

L'agevolazione ha avuto scarsissima applicazione pratica, se non altro a causa del troppo breve periodo di vigenza, e quando è scaduta non si è alzata alcuna voce in difesa di un provvedimento così utile.

In ogni caso costerebbe ben poco riproporla ora, anche a livello di sistema.

In conclusione, **per agevolare il rilancio degli immobili usati, si dovrebbe consentirne l'intestazione alle imprese** (valutando quali) **senza pagamento di imposte**, pur con qualche limitazione.

Si tratterebbe di un'iniziativa indubbiamente virtuosa; si darebbe sviluppo al settore, che ne ha estremamente di bisogno, **si venderebbe il nuovo e si venderebbe anche il vecchio**.

L'Erario incasserebbe così le imposte sulle due vendite (ancorché quelle sull'usato un po' più avanti).

Nella situazione attuale, invece, su queste operazioni l'Erario non incassa nulla perché queste permutate nemmeno più si fanno.

In ogni caso, se è stato ritenuto di agevolare la circolazione delle auto usate, perché a maggior ragione non farlo per gli immobili usati? Magari stabilendo anche una determinata vetustà minima.

Lo svecchiamento della legittima in caso di successione

Infine, anche se esula dall'aspetto tributario, ma sempre legato alla facilitazione della circolazione degli immobili, sono state avanzate da tempo **proposte** molto semplici da parte del **Notariato: trasformare il diritto di legittima in un diritto di credito, lasciando salvo l'atto di vendita.**

Oggi, infatti, **se la provenienza è donativa, il bene trova difficilmente un mercato per via dei rischi dell'azione di riduzione.** Non valgono, infatti, rinunce preventive. E molte trattative saltano proprio per questo.

In definitiva, semplici norme, per nulla costose, che potrebbero dare un sicuro giovamento al mercato immobiliare.

A cura di Giuseppe Rebecca

Sabato 25 marzo 2023