



INDAGINE CONOSCITIVA SULL'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI INCENTIVI IN MATERIA EDILIZIA

Memoria Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

VIII Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici
Camera dei deputati

2 agosto 2023



LA FIMAA

Fondata il 31 gennaio 1954, FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione** in Italia, con oltre 13mila imprese associate per un totale di oltre 45mila addetti.

Aderente al sistema **Confcommercio-Imprese per l'Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della mediazione: agenti immobiliari, mediatori merceologici, mediatori creditizi, agenti in attività finanziaria, agenti di servizi vari e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale.

La FIMAA, attraverso il dialogo con le Istituzioni, è quindi protagonista di tutte le principali istanze normative che regolamentano il settore dell'intermediazione, nonché delle proposte volte a riportare chiarezza nell'interpretazione delle norme relative al comparto.

La Federazione è, inoltre, tra i fondatori della Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione, organo di raccordo per i rapporti intersindacali.

In oltre mezzo secolo di attività l'Associazione, che si è evoluta insieme alle imprese del settore, ha lavorato per una sempre maggiore qualificazione professionale delle stesse, **lottando contro l'abusivismo della professione e a favore dei consumatori finali**.

L'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI INCENTIVI IN MATERIA EDILIZIA - ASPETTI INTRODUTTIVI

Le detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, per l'adeguamento e miglioramento antisismico e quelle per la riqualificazione energetica, incluso il c.d. Superbonus, hanno rivestito, in special modo negli ultimi due anni, un **ruolo importantissimo per l'intera filiera del settore immobiliare**, dal costruttore al ristrutturatore (con il relativo personale dipendente), dai professionisti e tecnici ai fornitori di materie prime e materiali finiti per l'edilizia, da coloro che commercializzano arredi ed elettrodomestici fino agli intermediari finali (agenti immobiliari e mandatari a titolo oneroso) che si occupano della vendita e locazione delle unità immobiliari.

Proprio con riferimento a tale ultimo aspetto, si vuole evidenziare come il recupero edilizio/energetico/sismico dei fabbricati abbia sensibilmente agevolato la commercializzazione e/o la locazione di questi ultimi, ciò anche grazie ai bassi tassi di interesse che hanno caratterizzato gli ultimi due anni e la conseguente erogazione di mutui a condizioni di forte favore per gli acquirenti finali.

Successivamente, negli ultimi mesi del 2023, la congiuntura macroeconomica è stata caratterizzata da una forte spinta inflazionistica, con il contestuale aumento dei tassi di interesse applicati dal sistema bancario e la conseguente contrazione dei mutui erogati per l'acquisto e/o la ristrutturazione di immobili.



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



A ciò, si sono sommati gli effetti delle importanti modifiche normative che sono intervenute nel mondo dei bonus fiscali spettanti, a fronte delle operazioni di recupero edilizio/sismico/energetico dei fabbricati, che – sin dalla fine del 2022 – hanno inciso negativamente sul settore: dalla riduzione anticipata dell’aliquota del 110% alla soppressione degli istituti della cessione del credito/sconto in fattura previsti dall’articolo 121 del D.L. n. 34/2020 (con la sola eccezione del bonus barriere architettoniche di cui all’articolo 119-ter del D.L. n. 34/2020).

LA DIRETTIVA “CASE GREEN”

Senza voler entrare nel merito di scelte legislative, che sono state evidentemente mosse da ragioni di tutela delle casse erariali, va tuttavia evidenziato che quanto appena sopra sinteticamente descritto ha indubbiamente influenzato negativamente il mondo immobiliare e, per di più, è accaduto proprio nel momento in cui il dibattito politico è particolarmente acceso in relazione al testo sulla **nuova Direttiva Europea sulle Prestazioni Energetiche degli Edifici** (EPBD, *Energy performance of building directive*), in relazione alla quale il Parlamento Europeo – lo scorso 14 marzo 2023 – ha approvato una serie di emendamenti.

In sintesi, tale provvedimento prevederebbe quanto segue:

1. i **nuovi edifici dovranno essere ad emissioni zero** a partire dall’anno 2028 (dall’anno 2026 per i nuovi edifici occupati, gestiti o di proprietà delle autorità pubbliche);
2. i nuovi edifici per cui sarà tecnicamente ed economicamente possibile dovranno dotarsi di **tecnologie solari per la produzione di energia elettrica** entro il 2028, mentre per gli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti il termine è fissato al 2032;
3. gli edifici residenziali dovranno raggiungere almeno la **classe di prestazione energetica “E”** entro il 2030, e la **classe energetica “D”** entro il 2033. Per gli edifici non residenziali e quelli pubblici i termini sono anticipati rispettivamente al 2027 (classe “E”) e 2030 (classe “D”);
4. ai fini del “classamento energetico” degli edifici, compreso tra le lettere “A” (più performante) e “G” (meno performante), la **classe G** dovrà ricomprendere, in ogni Stato membro, **al più il 15% degli edifici** con le prestazioni energetiche peggiori;
5. i singoli Paesi UE dovranno stabilire le **misure necessarie per il raggiungimento degli obiettivi attraverso regimi di sostegno per poter accedere alle sovvenzioni ed ai finanziamenti**;
6. rimangono **esclusi** i monumenti ed i fabbricati di particolare valore architettonico o storico, i siti industriali, gli edifici tecnici, le chiese ed i luoghi di culto.

Sul piano fiscale, con specifico riferimento al punto 5 dell’elenco precedente, la Direttiva citata prevede, tra le misure previste per sostenere la mobilitazione degli investimenti, l’applicazione di incentivi fiscali da parte



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



degli Stati membri dell'UE, comprese aliquote fiscali ridotte sui lavori e sui materiali di ristrutturazione, nonché sistemi di detrazioni fiscali e sistemi di detrazioni in fattura.

Come confermato dunque dalle indicazioni fornite dall'UE, **le agevolazioni fiscali per la riqualificazione energetica dei fabbricati dovranno avere un ruolo determinante in questo processo di adeguamento del parco immobili italiano**, incluso l'utilizzo del sistema dello "sconto in fattura" e, quindi, di conseguenza della cessione del relativo credito fiscale, oggi soppresso per le "operazioni" che hanno avuto inizio dopo il 16 febbraio 2023.

PROPOSTE

Tutto quanto sopra premesso, di seguito si riepilogano alcuni punti/proposte che si ritengono meritevoli di riflessione e approfondimento, al fine di massimizzare l'efficacia degli incentivi fiscali in relazione agli impatti ambientali degli edifici, anche in relazione alle previsioni della Direttiva UE sulle "case green", con l'obiettivo di agevolare le compravendite e le locazioni di immobili:

- a) **creare un testo unico degli incentivi fiscali in materia di riqualificazione edilizia/sismica/energetica degli edifici** (ad oggi la normativa è frastagliata in una pluralità di norme, di difficile lettura oltre che interpretazione);
- b) **rendere permanente l'agevolazione fiscale in materia di riqualificazione energetica e razionalizzare le aliquote relative alle altre agevolazioni previste per il recupero del patrimonio edilizio**, ragionando in un'ottica di "sistemizzazione" del comparto stesso; tale elemento è fondamentale per programmare l'evoluzione in tema di gestione del patrimonio immobiliare alla luce degli obiettivi da raggiungere entro previsti dall'EPBD.
- c) **ripristinare nuovamente il meccanismo della cessione del credito o dello sconto in fattura per le operazioni di riqualificazione edilizia/sismica/energetica di maggior rilievo¹ oltre a valutare l'estensione del meccanismo di cessione anche a crediti tributari di altra natura** (es. IVA, IRPEF); l'obiettivo che ci si prefigge è quello di creare una "borsa crediti" basata su di una piattaforma che potrebbe essere gestita dall'Agenzia delle Entrate o dal MEF o da un altro soggetto istituzionale all'interno della quale operare gli scambi dei crediti di natura tributaria equiparandoli in tal modo a strumenti di natura finanziaria analogamente a quanto avviene per le azioni o obbligazioni. È del tutto evidente che la parte più critica è rappresentata dalla genesi del credito stesso, che deve essere certificato allo scopo di evitare la generazione di crediti inesistenti.

¹ Nota: ad esempio, sul piano dei risultati conseguiti a seguito dell'intervento o in base al "volume" dell'intervento, inteso come spesa da sostenere.





- d) In continuità con il punto precedente si ritiene opportuno **allargare la platea dei soggetti abilitati ad acquistare o cedere i crediti tributari**, non prescindendo dal controllo obbligatorio del visto di conformità da parte dei professionisti abilitati. A tal proposito si rileva come sia necessario **svincolare l'utilizzo dei crediti fiscali dal requisito temporale**. Le ragioni legate a tale svincolo sono da ricercare nella possibilità per i soggetti privati anziani di monetizzare il credito in un'unica soluzione tenendo conto dell'aspettativa di vita²; inoltre ciò consentirebbe alle imprese di finanziare la loro attività senza ricorrere esclusivamente agli istituti di credito, laddove lo sconto percentuale sulla cessione del credito rappresenta il costo finanziario dell'operazione. Si tenga presente, infatti, che l'IVA e le imposte sui redditi dovute sulle fatture emesse con applicazione dello sconto in fattura, si pagano in una sola annualità, mentre la compensazione avviene su un periodo temporale più lungo, con una mancata correlazione temporale/finanziaria. Gli stessi istituti di credito potrebbero trovare complesso programmare l'attualizzazione dei flussi finanziari derivanti dall'utilizzo in compensazione dei crediti fiscali, ciò a causa dell'orizzonte temporale troppo esteso, che potrebbe determinare l'applicazione di tassi di sconto eccessivamente ampi al fine di tener conto dell'elevata volatilità dei tassi di interesse.
- e) L'indipendenza energetica può inoltre essere raggiunta attraverso **l'incentivazione dell'installazione di impianti fotovoltaici su abitazioni e imprese e favorendo la nascita di comunità energetiche** organizzate in soggetti giuridici che possono reimmettere nella rete gli eccessi di produzione. Attualmente esiste una misura agevolativa per le sole abitazioni ad uso residenziale che può fruire del potenziamento del Superbonus qualora sia un intervento trainato. Restano esclusi gli immobili strumentali delle imprese, si propone quindi di sganciare tale agevolazione incentivando l'installazione di pannelli e accumulatori, non solo per le abitazioni residenziali ma estendendola alle stesse imprese³. L'accumulatore è importante per incanalare la produzione di energia e massimizzare i vantaggi legati al risparmio, va inoltre favorita l'immissione in rete in accordo a quanto rilevato nelle premesse al punto (7) della Direttiva (UE) 2018/2002⁴. Un maggior impiego del fotovoltaico contribuisce a rendere il paese maggiormente indipendente per l'approvvigionamento elettrico con l'obiettivo di liberare risorse pubbliche e private per altre tipologie di investimento, mettere al riparo il sistema paese da carenze di approvvigionamento, ridurre i costi legati all'approvvigionamento di energia, ridurre

² Nota: si consideri il problema legato all'incapienza fiscale e quindi l'impossibilità per il privato e l'impresa di riportare in avanti l'eventuale quota di credito non utilizzata in compensazione nell'anno. Potrebbe ad esempio essere ipotizzabile un recupero dello sconto fiscale correlato temporalmente con le maggiori imposte (IVA e imposte sui redditi) dovute sulle fatture emesse con applicazione dello sconto in fattura, in modo da incentivare anche il fornitore dei beni e servizi ad applicarlo.

³ N.d.A.: A tal proposito si ricorda che le uniche agevolazioni apprezzabili sono alcune leggi regionali come, ad esempio, la LP 6/99 per investimenti produttivi, la Sabatini che agevola il tasso d'interesse applicato su finanziamenti destinati all'incremento produttivo dell'azienda e il decreto FER1 scaduto alla fine del 2022.

⁴ (7) *L'efficienza operativa dei sistemi energetici in qualunque momento è influenzata dalla capacità di immettere nella rete, in maniera fluida e flessibile, la potenza generata a partire da diverse fonti, caratterizzate da diversi gradi di inerzia e tempi di avvio. Rafforzare tale efficienza consentirà di utilizzare meglio l'energia rinnovabile.*



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



l'utilizzo di combustibili fossili per la produzione di elettricità, aumentare la competitività delle imprese.

- f) In merito al documento SOA richiesto per i lavori di recupero del patrimonio immobiliare che superino l'importo di 516mila euro si evidenzia come i General contractor pur avendo la capacità progettuale e finanziaria per l'esecuzione di tali tipologie di lavori attraverso l'affidamento degli stessi a sub-appaltatori non beneficiano direttamente dell'agevolazione fiscale dovendo affidare il contratto a soggetti dotati della qualifica SOA. Il beneficio legato a tale impostazione rappresenta per la categoria delle società immobiliari un elemento di crescita attraverso lo sviluppo, ad esempio, di un veicolo *ad hoc* strutturato con società di progettazione che possano intraprendere operazioni di riqualificazione immobiliare. Attualmente **il meccanismo SOA rischia di escludere taluni soggetti che hanno la dimensione e la professionalità per eseguire tali lavori ma sono privi di uno o più requisiti formali per l'ottenimento di tale certificazione.**
- g) **Rispettare il legittimo affidamento del contribuente, stabilendo un quadro normativo chiaro e non modificabile continuamente** da parte del Legislatore, con grave danno per chi fa impresa e chi decide di investire in immobili (è quello che si è verificato prima con la riduzione delle aliquote per il Superbonus e poi con la soppressione degli istituti della cessione del credito/sconto in fattura).

I punti sopra riportati hanno l'obiettivo di **accrescere il valore del patrimonio immobiliare** italiano evitando che un ritardo sull'adeguamento energetico del sistema paese possa esporci ad attacchi speculativi da parte di fondi esteri o concentrazioni di molti immobili nelle mani di pochi soggetti liquidi. Gli immobili non adeguati ai nuovi standard energetici rischiano di subire una forte svalutazione in conseguenza della quale si avrebbe una riduzione della ricchezza detenuta dai privati, i quali trovandosi impossibilitati ad utilizzare gli immobili detenuti sarebbero costretti a svenderli producendo effetti dannosi per l'intero sistema economico.

Inoltre la Direttiva europea 2018/2002 sull'efficienza energetica ha delineato alcuni **vantaggi fondamentali connessi all'efficientamento energetico**; la riduzione dei consumi energetici ed il miglioramento del loro utilizzo garantisce da un lato la riduzione delle emissioni di gas serra ma crea anche benefici in chiave strategica per i paesi membri e l'Unione nel suo complesso; in particolare garantisce una considerevole diminuzione dei costi che gravano su cittadini e imprese e consente di ridurre le importazioni di prodotti energetici da paesi extra-UE.

La linea tracciata dalla Direttiva introduce il concetto di **indipendenza energetica** che si rivela essere una chiave strategica per il paese come del resto è apparso evidente in tutta la sua drammaticità quando Ucraina e Russia sono entrate in conflitto. Infine, è un elemento essenziale per favorire la competitività delle aziende e liberare liquidità per gli investimenti.



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it