

Prefazione

Non è mai banale approcciare un volume interessante e completo sulla fiscalità immobiliare, come quello che segue. Per molteplici ragioni. La prima è di valore squisitamente tecnico. Una rassegna analitica delle svariate ipotesi di imponibilità sul bene più posseduto in Italia da Famiglie e Imprese, che abbia tra l'altro la dote di essere aggiornato e puntuale, è quanto di più utile vi sia per i professionisti del settore, i consulenti, ma anche i detentori del patrimonio o i lettori che desiderino avere un quadro esaustivo di una materia assolutamente non facile e tipicamente “poco affascinante” per i destinatari...

Ma la necessità di mantenere alta la tensione su questi argomenti apparentemente specialistici nasce, in realtà, da una esigenza contemporanea di grande interesse per il settore della consulenza e della produzione immobiliare e di servizi legati a quel mondo. La forza di tenere sempre la barra dritta sulle norme e sugli aspetti tributari legati ad un mondo eterogeneo, che si rivolge direttamente o indirettamente al “mattone”, è quella di porsi anche quali osservatori attenti rispetto ad alcuni *megatrend* che riguardano il mercato e che, senza ombra di dubbio, renderanno studi scientifici come questo sempre più necessari per affrontare il business legato agli scambi, comunque configurati, afferenti la gestione e manutenzione degli immobili.

Con la consapevolezza di una situazione evolutiva che si sta già verificando, ma che ancora non ha avuto influenze importanti sulle norme e sulle leggi tributarie riferibili al settore.

Quella dell'analisi dei *megatrend* sarà la nuova, imprescindibile ricerca per studiare una situazione già in atto e che si riferisce ad alcuni mutamenti sociologici e di abitudini delle persone, in esito alla precarietà strutturale derivante dalla recente crisi economica, una delle più pesanti e inimmaginabili per conseguenze e durata nella storia economica di tutti i tempi. Con questa crisi sono mutate radicalmente le abitudini di consumo e di approccio rispetto al tema della proprietà. E così, oggi, la rendita si rivolge a nuove frontiere dell'uso dei beni immobili, orientato verso una componente sempre maggiore di servizi legati alla base abitativa o lavorativa per la quale i beni immobili furono originariamente realizzati e destinati.

Nascono così forme diffuse afferenti ad un affitto legato alla gestione professionale (student housing, senior living, co-housing, locazioni temporanee, locazioni per turnisti...). Un mondo nuovo e sempre più organizzato nel quale operatori immobiliari strutturati e professionisti si stanno avventurando con sempre maggiore impegno e passione. In particolare, questi effetti di novità sono legati alla attuale, interessantissima congiuntura economica: tassi di interesse negativi, crisi dei mercati finanziari, eccezionali raccolte di fonti di

finanziamento alternative (si pensi alla stagione dei PIR). E poi la domanda di prodotto immobiliare nuovo, nella sua concezione, o completamente rigenerato, argomento quest'ultimo che è stato recentemente approfondito nel Libro Bianco della fiscalità immobiliare coordinato da ANCE, *“Per una riconversione del patrimonio edilizio che garantisca sicurezza sismica, benessere abitativo ed emissioni zero”*, nel quale sono state formulate alcune proposte. Un mondo incredibile di novità, sperimentazioni, modelli e format che saranno sempre più studiati nella forma e nei contenuti.

A Milano questa sperimentazione è in corso e in fase molto avanzata. Fondi di investimento immobiliari domestici e stranieri stanno aggredendo il territorio per gli investimenti e per il futuro della nostra città. A loro il compito di interfacciarsi con le regole e le pratiche legate alla corretta valutazione degli impatti fiscali nei piani economici. Agli studiosi, alla società civile e ai professionisti, il dovere di trasferire, oltre al compiuto e rigoroso lavoro di seguito svolto dagli Autori, la ferma volontà di interpretare il futuro e di svolgere il ruolo di facilitatore attraverso un percorso di analisi dei nuovi mercati, per offrire all'Erario, alle Imprese e ai Cittadini l'accompagnamento verso una trasformazione graduale e necessaria della fiscalità immobiliare in risposta alle più lungimiranti e contingenti esigenze della contemporaneità.

Marco Dettori

Presidente Assimpredil ANCE

Associazione Imprese Edili - Milano Monza Brianza e Lodi