



**Commissione V (Programmazione economica, Bilancio)**

**Senato della Repubblica**

**Disegno di legge A.S. 1689 “Bilancio di previsione dello Stato per l’anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028”**

Roma, 31 ottobre 2025

**Fabrizio Segalerba**

**Presidente Nazionale Fiaip**

**Segreteria di Presidenza Nazionale**

Via Sardegna 50 – 00187 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20

E-mail: [presidenzanazionale@fiaipmail.it](mailto:presidenzanazionale@fiaipmail.it)

## **Premessa**

In piena coerenza con le finalità del provvedimento in esame, la **Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)** sottopone all'attenzione di codesta Commissione una serie di proposte finalizzate a tutelare il diritto di proprietà e i risparmi delle famiglie italiane, accumulati spesso con anni di sacrifici e canalizzati per oltre il 60% in immobili, nonché a salvaguardare la funzione di legalità e di presidio economico di una categoria professionale, gli intermediari immobiliari, che erogano servizi a tutela dei cittadini nella delicata fase dell'acquisto della casa, in particolare la prima, anche grazie a misure che agevolano l'accesso al credito.

Le proposte si inseriscono nel solco delle politiche di sostegno all'accesso alla casa, in particolare per i giovani, di transizione ecologica del patrimonio immobiliare e di rigenerazione urbana, in coerenza con gli obiettivi della Direttiva (UE) 2024/1275 "Case Green", da recepire entro il 28 maggio 2026.

## **Proposte**

**1. Si propone lo stralcio integrale dell'articolo 7, che prevede l'aumento al 26% dell'aliquota della cedolare secca a carico dei proprietari che si avvalgono dei servizi di intermediazione immobiliare nell'affitto di immobili per periodi brevi.**

### **Motivazioni**

L'intervento proposto si fonda su ragioni di equità fiscale, coerenza normativa e tutela del mercato immobiliare.

#### **- Penalizzazione dei proprietari e delle famiglie italiane**

L'aumento dell'aliquota penalizza la grande maggioranza (oltre il 90%) dei proprietari che, nel pieno esercizio della libertà di scelta, si avvalgono di intermediari immobiliari (agenzie e portali telematici) per la locazione breve dei propri immobili.

Si tratta perlopiù di famiglie, circa l'83%, che possiedono un solo immobile aggiuntivo, spesso ereditato o acquistato con anni di risparmi, e che utilizzano le locazioni brevi come strumento di integrazione del reddito familiare, per far fronte all'aumento generalizzato del costo della vita.

#### **- Effetto discriminatorio nei confronti dei professionisti del settore**

La misura introdurrebbe una discriminazione nei confronti delle imprese e dei professionisti dell'intermediazione immobiliare, in particolare degli agenti immobiliari, i quali svolgono un ruolo di garanzia e legalità, agendo da sostituti d'imposta nella raccolta e nel versamento della ritenuta d'acconto, assicurando l'assenza di evasione fiscale nel segmento.

È surreale pensare di aumentare l'aliquota della cedolare secca a chi, affidandosi a professionisti e intermediari abilitati, garantisce la massima linearità nel pagamento delle tasse. Pertanto, incrementare la tassazione proprio a chi opera in piena trasparenza fiscale significa, di fatto, disincentivare la legalità.

#### **- Assimilazione impropria tra agenzie immobiliari e piattaforme digitali estere**

La norma equipara impropriamente le agenzie immobiliari italiane alle piattaforme internazionali (come Airbnb o Booking), sebbene solo le prime abbiano sede e attività in Italia, generando occupazione e gettito fiscale Nazionale.

Al contrario, le grandi multinazionali del web, avendo sede all'estero, non producono un contributo paragonabile in termini di imposte e di ricadute occupazionali ed economiche sul territorio.

#### **- Effetti economici e sociali negativi**

L'entrata in vigore della misura produrrebbe un aggravio patrimoniale per oltre mezzo milione di famiglie italiane, con un inevitabile effetto disincentivante sull'investimento immobiliare in un segmento che ha contribuito in modo significativo alla dinamicità del mercato e alla crescita del PIL immobiliare Nazionale.

#### **- Inefficacia rispetto agli obiettivi dichiarati**

Se l'obiettivo del provvedimento, come dichiarato dal Ministero, è quello di incentivare gli affitti di medio-lungo periodo, l'esperienza internazionale (Barcellona, Parigi, Amsterdam, Ginevra, Berlino, New York, ecc.) dimostra che misure di questo tipo producono l'effetto opposto: aumento del sommerso, incremento delle abitazioni sfitte e innalzamento dei canoni di locazione, aggravando di fatto l'emergenza abitativa.

Per stimolare le locazioni di media-lunga durata occorre invece renderle più redditizie (attraverso adeguati incentivi fiscali), più flessibili e, soprattutto, più sicure, non, al contrario, penalizzando chi opera in trasparenza.

#### **Impatto sulla finanza pubblica**

La modifica proposta **non comporta alcun impatto negativo sulla finanza pubblica**, trattandosi di un mero stralcio di un aggravio impositivo che, anzi, rischierebbe di generare effetti economici recessivi e una contrazione del gettito futuro. La norma che si intende abrogare reca effetti finanziari positivi per gli anni 2027 e 2028 (nel 2026 si ha un effetto negativo che con la abrogazione migliorerebbe i saldi). Conseguentemente, il Fondo per far fronte ad esigenze indifferibili in corso di gestione è ridotto di 138,3 mln per l'anno 2027 e 102,4 mln per l'anno 2028.

#### **In sintesi**

Alla luce delle motivazioni esposte, si ritiene necessario stralciare integralmente l'articolo 7 della Legge di Bilancio 2026, in quanto misura iniqua, inefficace e potenzialmente dannosa per proprietari, professionisti del settore e per il mercato immobiliare nazionale.

**2. Si propone di agevolare l'accesso al credito finalizzato all'acquisto della prima casa riallargando la platea dei destinatari del Fondo di Garanzia Consap "mutui prima casa" attraverso il ripristino della destinazione della garanzia pubblica, in via prioritaria, e non più in via esclusiva, a determinate categorie di soggetti.**

L'articolo 7 viene sostituito integralmente con un nuovo titolo: "Misure atte a favorire l'accesso alla Casa e alla transizione ecologica immobiliare" e al primo comma:

#### **Art. 7, comma 1**

**"Il comma 115 dell'art. 1 della legge 30 dicembre 2024, n. 207, che ha modificato l'art. 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013 n. 147 sostituendo le parole "con priorità" con "esclusivamente" in riferimento all'accesso al Fondo di Garanzia "mutui prima casa", è abrogato."**

Con l'abrogazione del comma 115 dell'art. 1 della L. 207/2024 (legge di bilancio 2025), nel ripristinare la versione testuale originaria dell'art. 1, comma 48, lett. c) della legge n. 147/2013 istitutiva del Fondo di Garanzia "mutui prima casa", si propone, quindi, di **ripristinare la destinazione di tale garanzia, in via prioritaria, e non più in via esclusiva**, a determinate categorie di soggetti (le giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, nonché i giovani di età inferiore ai trentasei anni in possesso di ISEE non superiore a 40.000 euro annui, richiedenti un mutuo di importo superiore all'80% del prezzo dell'immobile, compreso di oneri accessori), consentendo, di fatto, anche a tante famiglie altrettanto economicamente e/o socialmente "fragili" (seppur non rientranti nell'elenco sopra citato) di usufruire della garanzia dello Stato, decisiva per la banca ai fini della concessione del mutuo finalizzato all'acquisto della prima casa.

## **Motivazioni**

La proposta ha alla base diverse ragioni:

### **- Accesso al credito per le famiglie "deboli"**

È evidente, infatti, che la necessità di avere una garanzia pubblica per ottenere la concessione di un finanziamento per acquistare la casa, **interesserà sempre e solo coloro che non hanno le condizioni sociali ed economiche sufficienti ad evitare questa ulteriore garanzia**, senza la quale la banca non concederebbe il mutuo o lo concederebbe in misura inferiore, rendendo impossibile, di fatto, l'acquisto dell'abitazione prescelta. Tale esigenza, si fa sentire ancor più oggi, in quanto acquistare casa è diventato più complesso, complice, su tutti, la recente "forte" inflazione. Ecco perché, per evitare di alimentare un disagio sociale in essere, si rende ancora più necessario non penalizzare ma, al contrario, agevolare chi fatica economicamente e socialmente più di altri.

### **- Coerenza con la finalità originaria del Fondo di Garanzia**

Si ricorda, intatti, che il Fondo di Garanzia "mutui prima casa", istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e gestito da Consap, è nato con la finalità di supportare il cittadino nell'acquisto, anche con interventi di ristrutturazione con l'accrescimento dell'efficienza energetica, **di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale**, tramite il rilascio di una garanzia dello Stato su mutui immobiliari di importo massimo di 250 mila euro. La garanzia del Fondo copre **fino al 50%** della quota capitale del finanziamento che può crescere **fino al 90%** dell'importo del mutuo per alcune categorie selezionate, qualora ricorrono determinate condizioni anagrafiche, reddituali, sociali e di numerosità del nucleo familiare.

### **- Conseguenze sociali e di mercato**

Limitare l'accesso al Fondo comporterebbe il permanere in affitto per molte famiglie, **aggravando l'emergenza abitativa soprattutto nelle città ad alta pressione abitativa** e a forte vocazione turistica, universitaria e lavorativa.

### **- Transizione ecologica immobiliare**

E' importante, inoltre, attenzionare come nel documento elaborato dal "Tavolo Tecnico per favorire la riqualificazione degli immobili" coordinato dall'ABI (Associazione Bancaria Italiana), nell'evidenziare la strategica funzione e la concreta utilità della garanzia Consap ai fini della dinamicità virtuosa del mercato immobiliare della prima casa, sia stata proposta **l'estensione della garanzia pubblica a tutti i finanziamenti**

**e mutui definibili “green”**, quale strumento finanziario a concreto supporto della transizione ecologica immobiliare destinata ad un’accelerazione a seguito della recente approvazione della Direttiva UE “Case Green”, che dovrà essere recepita in Italia entro il 28 maggio del 2026, salvo proroghe.

#### **- Precedenti esperienze normative in materia**

Situazioni analoghe si sono già verificate **nel 2020**: il decreto “Agosto” aveva limitato l’accesso a categorie specifiche (come sta avvenendo oggi), poi il decreto “Ristori” ha ripristinato il testo originario, consentendo l’accesso anche alle categorie non prioritarie.

Inoltre, il 20 dicembre 2024, la Camera dei Deputati ha accolto **l’ordine del giorno n. 9/2112-bis-A/145**, impegnando il Governo a garantire l’accesso al Fondo anche alle fasce “deboli” della popolazione.

#### **Impatto sulla finanza pubblica**

Considerando che la legge di Bilancio 2025 ha positivamente **prorogato per tre anni questa misura** incrementandola di **130 milioni** di euro per l’anno **2025** e di **270 milioni** di euro per ciascuno degli anni **2026 e 2027**, si ritiene opportuno evidenziare come la modifica suggerita non mira a chiedere l’incremento dei fondi stanziati ma a prevederne una diversa distribuzione, pertanto **non ha nessun impatto sulla finanza pubblica**, infatti l’introduzione del comma 115 all’art. 1 della legge di bilancio 2025 non ha determinato nessun risparmio di spesa, per cui la sua auspicata abrogazione non necessita di copertura.

#### **In sintesi**

Alla luce delle motivazioni esposte, si propone l’abrogazione del comma 115 dell’art. 1 della L. 207/2024, ripristinando il testo originario della legge istitutiva del Fondo di Garanzia “mutui prima casa” (L. 147/2013), in quanto, senza comportare alcun onere aggiuntivo per lo Stato, è orientato a:

- garantire l’accesso al credito alle famiglie più vulnerabili;
- sostenere la dinamicità virtuosa del mercato immobiliare della prima casa;
- favorire la transizione ecologica immobiliare.

**3. Si propone di favorire l’acquisto della prima casa da parte dei giovani a fronte di un loro impegno a renderla meno energivora prevedendo la deducibilità dell’imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali nell’acquisto della prima casa a favore dei giovani under 36 con Isee non superiore ai 40.000 € annui, a condizione che entro due anni la casa acquistata venga efficientata con accrescimento di almeno due classi energetiche.**

Prevedere come secondo comma dell’articolo 7:

#### **Art. 7, comma 2**

**“Ai fini dell’imposta sul reddito delle persone fisiche, è ammessa la deducibilità dal reddito complessivo delle somme corrisposte a titolo di imposta di registro, ipotecaria e catastale relative all’acquisto della prima casa di abitazione effettuato da soggetti di età inferiore a trentasei anni, con indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui, a condizione che, entro il termine di due anni dalla stipula dell’atto, l’immobile sia oggetto di interventi che comportino un**

**miglioramento di almeno due classi energetiche, da attestare mediante Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto da tecnico abilitato.**

**In caso di mancato raggiungimento del miglioramento energetico entro il termine previsto, il contribuente decade dal beneficio e le somme dedotte sono recuperate a tassazione, con applicazione degli interessi legali.”**

### **Motivazioni**

La proposta è volta a conciliare due obiettivi strategici:

#### **- Favorire l'accesso alla proprietà della prima casa da parte dei giovani**

Sostenendo il loro legittimo desiderio di autonomia abitativa, quale categoria particolarmente esposta ai caro-affitti e alle difficoltà di accesso al credito.

#### **- Promuovere la transizione ecologica del patrimonio immobiliare Nazionale**

Incentivando interventi diretti di efficientamento energetico, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di riduzione dei consumi energetici fissati a livello europeo e Nazionale.

#### **- Coerenza normativa UE**

La misura risponde inoltre agli impegni assunti nell'ambito del Green Deal europeo, della Direttiva (UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica degli edifici da recepire nel nostro ordinamento entro il 28 maggio del prossimo anno e del Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC), rafforzando la coerenza delle politiche fiscali con gli obiettivi ambientali.

### **Dettaglio tecnico**

In particolare, si prevede che i soggetti di età inferiore a trentasei anni, con un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui, possano dedurre dal proprio reddito complessivo le somme corrisposte a titolo di imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale relative all'acquisto della prima casa di abitazione.

La fruizione del beneficio è subordinata alla condizione che, entro il termine di due anni dalla data dell'atto di acquisto, l'immobile sia oggetto di interventi di efficientamento energetico che comportino un miglioramento di almeno due classi energetiche, attestato mediante Attestato di Prestazione Energetica (APE) rilasciato da tecnico abilitato.

In caso di mancato raggiungimento del risultato previsto entro il termine stabilito, il contribuente decade dal beneficio e le somme dedotte sono recuperate a tassazione con applicazione degli interessi dovuti.

### **Impatto sulla finanza pubblica**

L'impatto finanziario atteso è contenuto, stimato in 44 milioni di euro annui a regime in quanto il beneficio si rivolge a una platea circoscritta di contribuenti, identificata in base a requisiti anagrafici e reddituali, e subordinata al conseguimento effettivo del miglioramento energetico.

Per quanto attiene alla copertura finanziaria l'onere può essere compensato, in parte, mediante una rimodulazione di fondi già destinati alle politiche abitative e di riqualificazione energetica (es. Fondo

nazionale per l'efficienza energetica, Fondo per le politiche giovanili) e, in parte, attraverso una riduzione proporzionale delle detrazioni non utilizzate per interventi di efficientamento ad alta intensità di spesa (es. residui del Superbonus). Prudenzialmente si suggerisce di inserire una copertura degli oneri specifica. Conseguentemente, il Fondo per interventi strutturali di politica economica è ridotto di 44mln di euro per ciascuno degli anni 2026, 2027 e 2028.

### **In sintesi**

La misura, pertanto, si configura come un intervento selettivo e ad elevato rendimento ambientale e sociale, compatibile con i vincoli di finanza pubblica e con le finalità della legge di bilancio.

**4. Si propone di reintrodurre il "Bonus Case Green", già vigente nel 2023, che consentirebbe di detrarre il 50% dell'IVA versata per l'acquisto di immobili residenziali nuovi in classe energetica A o B, (prima o seconda casa), acquistate direttamente da imprese costruttrici e detraibili in 10 anni anche in vista degli obiettivi della direttiva UE "Case green" da recepire entro il 28 maggio 2026.**

Prevedere come terzo comma dell'articolo 7:

### **Art. 7, comma 3**

**"Al fine di incentivare la transizione ecologica del patrimonio edilizio, sostenere il settore delle costruzioni e promuovere la rigenerazione urbana, è reintrodotto il Bonus Case Green, consistente in una detrazione dall'imposta loda pari al 50 per cento dell'IVA corrisposta per l'acquisto di unità immobiliari residenziali di nuova costruzione in classe energetica A o B, cedute direttamente da imprese costruttrici.**

**La detrazione spetta per l'acquisto della prima e della seconda casa, è ripartita in dieci quote annuali di pari importo, a partire dall'anno in cui è effettuato l'acquisto e si applica agli atti di compravendita stipulati dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2026.**

**Ai fini dell'accesso alla detrazione l'impresa cedente deve rilasciare certificazione attestante la classe energetica dell'unità immobiliare secondo quanto previsto dalla normativa vigente e l'unità immobiliare deve rispettare i requisiti tecnici minimi per la classe energetica A o B, definiti ai sensi della normativa nazionale di recepimento della direttiva (UE) 2024/1275 ("Case Green"), da recepire entro il 28 maggio 2026.**

**Con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e il Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti: a) le modalità di accesso e fruizione della detrazione; b) le modalità di certificazione della classe energetica; c) ogni altro dettaglio necessario per la corretta attuazione della misura."**

### **Motivazioni**

La misura ha i seguenti obiettivi principali:

#### **- Incentivare la transizione ecologica del patrimonio edilizio**

Favorendo l'acquisto di edifici ad alta efficienza energetica (classe A e B), riducendo le emissioni climalteranti del settore residenziale, ottimizzando l'impatto fiscale e sociale.

#### **- Sostegno al settore edilizio e rigenerazione urbana**

Stimolando la domanda di nuove costruzioni sostenibili favorendo l'occupazione, l'economia locale e gli interventi di demolizione e ricostruzione in chiave green, con beneficio per il decoro urbano e la riqualificazione del patrimonio obsoleto.

#### **- Accesso alla Casa e stabilità fiscale**

Garantendo un incentivo concreto per famiglie e investitori, attraverso una detrazione decennale gestibile e sostenibile per la finanza pubblica.

#### **- Coerenza normativa UE**

La misura è in linea con la direttiva UE 2024/1275 sulle Case Green, da recepire entro il 28 maggio 2026 e contribuisce al raggiungimento degli obiettivi del Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC), rafforzando le politiche fiscali per la riduzione dei consumi energetici e delle emissioni del settore residenziale.

#### **Impatto sulla finanza pubblica**

In riferimento alla copertura finanziaria si evidenzia che gli oneri derivanti dall'attuazione della misura saranno compensati dalle maggiori entrate e dai benefici trasversali in termini sociali, occupazionali e ambientali, coerenti con gli impegni Europei per la transizione immobiliare "Green", così come la detrazione, decennale e selettiva, consentirà una gestione sostenibile per la finanza pubblica, mantenendo un incentivo reale e concreto per famiglie e investitori.

La norma precedente (comma 76, art. 1 L.197/2023) stimava un calo di gettito di 1,5 mln il primo anno e 2,6 mln il secondo anno per poi stabilizzarsi a 1,5 mln. Pertanto si suggerisce la seguente copertura. Conseguentemente, il Fondo per esigenze indifferibili è ridotto di 1,5 mln di euro per l'anno 2026, 2,6 mln di euro per l'anno 2027 e 1,5 mln di euro a decorrere dall' anno 2028.

#### **In sintesi**

La misura, già sperimentata con esiti positivi nel 2023, rappresenta uno strumento efficace, compatibile con gli obiettivi energetici Europei e con la necessità di rigenerare le nostre città favorendo l'accesso a case meno energivore, il tutto in piena coerenza con le politiche di bilancio sostenibile.

#### **5. Si propone di estendere il regime della cedolare secca ai contratti di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo (negozi, uffici, laboratori artigianali, capannoni ecc...)**

Dopo l'articolo 7 aggiungere l'articolo 7-bis:

#### **Art. 7-bis**

**1. Dopo il comma 2 dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è inserito il seguente: «2-bis. Il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente può, in alternativa rispetto al regime ordinario di tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, con l'aliquota del 21 per cento.»**

**2. Sono abrogate le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, e ogni altra norma incompatibile con la presente disciplina.**

**3. Con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i criteri attuativi del presente articolo, comprese le modalità di esercizio dell'opzione per la cedolare secca.**

**4. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente articolo, valutati in 400 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026, si provvede mediante incremento della compliance fiscale e dell'imponibile dichiarato, come dimostrato nel caso delle locazioni abitative, con potenziale recupero di gettito tra il 20 e il 30% e tramite la corrispondente riduzione delle proiezioni del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nello stato di previsione del Ministero dell'Economia e delle Finanze.**

### **Motivazioni**

L'iniziativa mira al:

#### **- Contrasto alla desertificazione e al degrado dei centri storici**

La misura vuole contrastare un fenomeno che da anni imperiosa nelle nostre città ovvero quello della desertificazione dei centri storici a causa di un continuo **aumento di negozi e botteghe artigianali sfitte**. A questo consegue anche un maggiore degrado delle città, ma soprattutto una maggiore insicurezza per gli abitanti. Per invertire questo inarrestabile declino occorrerebbero forti misure incentivanti, tali da sostenere sia il mercato immobiliare sia il commercio di prossimità.

#### **- Stimolo alla messa in locazione di immobili vuoti**

L'incentivo fiscale incentiverà i privati ad affittare i propri locali, favorendo la rimessa in circolo di immobili inutilizzati, stimolando proprietari e piccoli imprenditori a stipulare contratti di locazione esclusivamente nella massima legalità;

#### **- Sostegno al commercio di prossimità e le piccole attività artigianali**

A prescindere, infatti, dalla gravità della situazione in sé, ulteriormente complicata dalla recente pandemia e dal calo dei consumi conseguenti alla recente straripante inflazione, è innegabile che occorra ricercare soluzioni efficaci anche per favorire il commercio "fisico" a fronte di quello "elettronico", poiché, diversamente, il processo di abbandono dei nostri Comuni diventerebbe irrecuperabile.

#### **- Incentivo alla rigenerazione urbana**

La misura contribuisce fattivamente al recupero dei centri cittadini favorendo la qualità della vita nelle nostre città a favore di una maggiore attrattività per il mercato immobiliare locale e Nazionale.

#### **- Contrasto all'evasione fiscale**

La misura contribuisce alla tax compliance, come già dimostrato nel settore abitativo. Infatti, dal Rapporto sui risultati conseguiti in materia di contrasto all'evasione fiscale e contributiva (allegato alla NADEF 2019), risulta che l'adozione della cedolare secca ha comportato in cinque anni, tra il 2012 e il 2017, una **riduzione del tax gap del 50,45% nel settore delle locazioni abitative**, evidenziando come il regime agevolato favorisca l'emersione del reddito e la regolarizzazione dei contratti.

Già nel 2019 l'introduzione della cedolare secca per i contratti di locazione relativi agli immobili in categoria catastale C/1 determinò un aumento significativo delle locazioni registrate (circa +16% rispetto all'anno precedente) e una conseguente riduzione del fenomeno degli immobili sfitti, generando effetti positivi per il mercato di riferimento e sul gettito fiscale.

#### **Coerenza normativa**

La misura è coerente con l'articolo 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (cedolare secca), supera le limitazioni introdotte dall'articolo 1, comma 59, della L. 145/2018, che limitava il regime ai contratti stipulati nel solo anno 2019 per immobili C/1 ed è compatibile con la normativa UE in materia di aiuti fiscali, trattandosi di misura generalizzata e non selettiva.

#### **Impatto sulla finanza pubblica**

In riferimento alla copertura finanziaria si evidenzia che gli oneri derivanti dalla presente proposta, stimati in circa 400 milioni, saranno compensati dall'incremento della compliance fiscale e dell'imponibile dichiarato, come dimostrato nel caso delle locazioni abitative, con potenziale recupero di gettito tra il 20 e il 30% e dalla riduzione delle proiezioni del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2026-2028, nello stato di previsione del Ministero dell'Economia e delle Finanze. L'investimento va considerato anche come strumento finalizzato a ridurre gli immobili sfitti (10-15% nei primi due anni), e ad incrementare l'occupazione nei settori commercio e artigianato, soprattutto locale, oltre a valorizzare il patrimonio immobiliare nei centri storici.

#### **In sintesi**

Estendere tale strumento anche alle locazioni non abitative rappresenta, pertanto, una misura di equità fiscale, orientata alla riqualificazione urbana e al rilancio economico, in linea con le finalità di rigenerazione e rivitalizzazione dei centri urbani perseguiti dal Governo.

#### **Conclusioni finali**

In conclusione, è evidente come **le proposte illustrate intendono contribuire, con spirito costruttivo, al miglioramento del disegno di legge di Bilancio 2026**, promuovendo:

- la tutela del risparmio e del diritto di proprietà;
- l'accesso equo e sostenibile alla Casa;
- la transizione ecologica del patrimonio immobiliare;
- la rigenerazione economica e sociale dei centri urbani;
- il rafforzamento della legalità e della fiscalità trasparente nel settore immobiliare.

La FIAIP auspica che la Commissione voglia accogliere le presenti osservazioni e proposte emendative nell'ambito dell'esame parlamentare del provvedimento.