
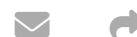


[CAPITALE DI RISCHIO](#) [CREDITO E DEBITO](#) [IMPRESE](#)[Accedi](#)[ABBONATI](#)[ANALISI & RUBRICHE](#) [EVENTI & STRUMENTI](#) [PREMIUM](#)[Home](#) > [Commenti](#)

Piano Casa, il vero ostacolo è il quadro normativo: così l'Italia frena gli investimenti nel residenziale

Per Ivana Magistrelli e Gabriele Paladini di SI Studio Inzaghi, il vero nodo del residenziale italiano non è solo la scarsità di offerta, ma anche un quadro normativo e fiscale che continua a penalizzare investitori professionali, build-to-rent e affordable housing

 by [bebeez](#) — 18 Maggio 2026 in [Commenti](#), [Real Estate](#)

[Share on Facebook](#)[Share on Twitter](#)

di [Ivana Magistrelli](#) e [Gabrele Paladini](#),
rispettivamente founding partner e partner [SI Studio Inzaghi](#)



Ivana Magistrelli



Gabriele Paladini

Il Piano Casa del Governo (si vedano qui il **Decreto Legge n.66/2026** e qui il **Dossier del Servizio Studi della Camera e del Senato**, ndr) riaccende i riflettori su un tema che chi opera nel settore immobiliare conosce bene: il **mercato**

residenziale italiano soffre di una cronica carenza di offerta, in particolare di **immobili nuovi, efficienti e a prezzi accessibili**.

Questo non dipende solo da temi economici. La disciplina contrattuale e il sistema fiscale contribuiscono a disincentivare l'investimento istituzionale nel residenziale, il che non aiuta la riduzione dei prezzi e dei canoni. Inoltre, le disposizioni attuali non appaiono sufficienti a sostenere l'acquisto o la locazione della casa.

In Europa, il comparto residenziale è una delle asset class principali per gli investitori istituzionali. Questo consente di attrarre importanti capitali e generare nuova offerta, anche di affordable housing. Gli investitori, istituzionali, sono inoltre fondamentali per sostenere l'efficientamento energetico del residenziale, attraverso la realizzazione di case secondo i nuovi standard energetici, in linea con gli obiettivi europei.

In Italia, questo non è ancora avvenuto. Non certo per mancanza di interesse da parte degli investitori internazionali per il mercato italiano. Tra le principali ragioni si possono indicare: la **rigidità dei contratti per le locazioni abitative, il mancato sviluppo del rent-to-buy, una fiscalità spesso penalizzante**.

La rigidità della locazione abitativa: il nodo della durata

La disciplina delle locazioni abitative appare anacronistica e incoerente sia con le nuove esigenze dell'abitare e sia con gli investimenti istituzionali.

La legge sulle locazioni abitative risale al 1998. Il modello di riferimento è il 4+4: quattro anni di durata minima, rinnovabili automaticamente per altri quattro, con possibilità di recesso del locatore solo in casi tassativi. Questa architettura normativa, pensata per tutelare la stabilità abitativa del conduttore in un diverso contesto socio-economico, non è più sufficiente, essendo cambiate le esigenze dei conduttori e del mercato.

L'alternativa oggi è il 3+2 a canone concordato, vincolato tuttavia a tabelle territoriali negoziate tra associazioni di categoria. Fuori da questi schemi, vi sono solo i contratti per studenti universitari e quelli "transitori", rigidamente subordinati a esigenze documentabili e temporanee.

Per un investitore istituzionale che vuole acquisire un portafoglio di unità abitative da destinare alla locazione, questo sistema può costituire un ostacolo. Non sorprende, quindi, che il build-to-rent, che ha successo in altri Paesi europei, stenti ad avere successo in Italia. Per i conduttori, questo significa minore offerta di case in locazione, con conseguente incremento dei canoni.

Non si tratta di abbandonare le tipologie attuali e le relative tutele, ma di ampliare gli strumenti a disposizione. Ad esempio, nell'ottica dell'affordable housing si potrebbe introdurre una durata minima più breve (ad es. 2+2) con canoni calmierati e procedure di rilascio semplificate e certe nei tempi.

Il rent-to-buy: uno strumento incompiuto

Introdotta nel 2014, il rent-to-buy avrebbe dovuto rispondere a una domanda reale: quella di chi ha un reddito stabile, vuole acquistare casa, ma non riesce ad accedere al mutuo perché non ha il capitale iniziale sufficiente, per le caratteristiche del proprio lavoro o per entrambe le ragioni. Lo strumento è semplice: **il conduttore paga un canone per la locazione, una quota del quale si imputa al prezzo del futuro acquisto** dell'immobile (opzionale). Il rent-to-buy sarebbe funzionale anche allo sviluppo dell'affordable housing.

A distanza di oltre dieci anni, il bilancio è deludente- soprattutto se si guarda a strumenti analoghi in altri Paesi europei.

Sarebbe opportuna una revisione complessiva di questo strumento, dal punto di vista contrattuale e fiscale, per renderlo più efficiente e, quindi, realmente disponibile per chi vuole acquistare casa. Sul punto è intervenuto anche il Notariato, che ha formulato alcune proposte per promuovere l'utilizzo del rent-to-buy.

Le inefficienze fiscali

Il sistema fiscale attuale appare anacronistico rispetto al settore residenziale e, di fatto, penalizza sia chi acquista/loca una casa sia l'offerta, ovvero gli operatori professionali che dovrebbero immettere sul mercato nuovi immobili.

Sul fronte della domanda, una misura di impatto immediato sarebbe **rendere recuperabile l'IVA pagata in sede di acquisto o locazione**, attraverso la detrazione dall'Irpef o la conversione in un credito d'imposta. L'IVA sull'acquisto della prima casa è il 4% del prezzo; quella sui

canoni di locazione è il 10%. Una norma analoga era già esistita in passato, ma poi è stata abrogata.

In parallelo, sarebbe logico **estendere ai canoni di locazione per la prima casa l'aliquota IVA agevolata (oggi 5%) come già previsto per l'acquisto** della prima casa. Soprattutto nel caso di affordable housing e abitazioni non di lusso.

Sul fronte dell'offerta, due interventi meritano attenzione particolare. Il primo riguarda il regime IVA delle locazioni residenziali. Il sistema attuale vede con disfavore la casa rispetto agli investimenti, il che ha come effetto collaterale (forse non voluto) un disincentivo alle operazioni immobiliari professionali nel residenziale.

Oggi, a differenza di tutte le altre tipologie immobiliari, la locazione di residenziale può beneficiare dell'opzione per l'applicazione dell'IVA solo in casi limitati. L'esenzione da IVA, per contro, penalizza fiscalmente gli operatori istituzionali che intendono investire nella realizzazione di case nuove da destinare alla locazione. Sarebbe, quindi, opportuno, consentire l'opzione IVA anche in questi casi.

Il secondo riguarda la rigenerazione urbana per la realizzazione di nuove case: **reintrodurre la sostanziale esenzione da imposte di registro, ipotecaria e catastale per l'acquisto di immobili da riqualificare** secondo criteri di efficienza energetica significherebbe dare un sostegno concreto a questo settore. E sarebbe in linea con le politiche europee sull'efficientamento energetico del patrimonio edilizio.

Tags: [Piano Casa](#) [rent-to-buy](#)

Iscriviti alle nostre Newsletter

Iscriviti alle newsletter di BeBeez

ISCRIVITI

Post Precedente

Protos (HIG Capital) acquisisce la milanese Inarcheck, a finanziare è Capza

Post Successivo

Hoist Finance compra da una banca italiana un portafoglio secured residenziale da 30 mln euro