

Criticità paradossali nel settore immobiliare

di Corrado Sforza Fogliani*

Si pagano tasse su redditi non percepiti

Ai fini delle imposte sui redditi, la regola generale è che i canoni di locazione debbano essere indicati nella dichiarazione dei redditi e sottoposti a tassazione anche se gli stessi non vengono percepiti. Solo nel 1998 è stata ammessa una parziale deroga, stabilendosi – esclusivamente, però, per il settore abitativo – che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito; ma ciò, solo dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore: esclusivamente, quindi, dopo che sia stata attivata – e conclusa – l'azione giudiziale per la liberazione dell'immobile.

Si pagano tasse sugli immobili sfitti

La tassazione degli immobili sfitti è in Italia particolarmente gravosa, sia a livello nazionale (imposte sui redditi) sia a livello comunale (Ici). Ciò si rivela particolarmente penalizzante – in questa difficile fase economica – nel settore commerciale. Ed è sconcertante rilevare che il nostro ordinamento tributario ha espunto da anni (1994) quella norma di civiltà giuridica e tributaria che consentiva un parziale abbattimento – sia per gli immobili abitativi sia per quelli ad uso diverso – della tassazione su base catastale alla quale sono comunque soggetti gli immobili quando non vengono locati.

Un'imposta patrimoniale anche sugli immobili inutilizzabili

L'Ici (rimasta in vita – viva e vegeta – persino, anche, per certi immobili prima casa) è – come noto – l'unica imposta patrimoniale presente nel nostro ordinamento tributario. La sua iniquità di fondo – per essere essa progressivamente espropriativa del bene – è quindi intrinseca al tributo stesso. Giova però ricordare che la disciplina dell'imposta prevede una iniquità nell'iniquità: l'Ici deve infatti essere pagata – sia pure al 50 per cento – anche sugli immobili inagibili.

Si è soggetti ad imposizioni doppie

I proprietari di immobili urbani sono contribuenti dei Consorzi di bonifica – che pretendono di svolgere funzioni ambientali e servizi fognari – e contemporaneamente pagano alle Province il tributo ecologico e ai gestori del servizio di fognatura un'apposita tariffa.

Si paga senza neppure poter votare

Si paga l'Ici sulle case nelle quali non si risiede senza neppure potere, almeno, protestare col voto (e il più delle volte, proprio per questo, si paga con un'aliquota maggiorata).

Le imprese che locano non deducono (o quasi) le spese

Dal 2007 è stata eliminata – per le imprese, individuali e societarie, che concedano in locazione immobili ad uso abitativo – la deduzione forfettaria delle spese, pari al 15% (fino al 1994, pari al 25%), sostituita con la possibilità di dedurre esclusivamente, e fino al limite del 15%, le spese documentate ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione dei soli interventi di manutenzione ordinaria (deduzione del tutto insufficiente posto che gli studi in materia catastale stimano in misura ben più alta la percentuale degli oneri anzidetti).

*presidente Confedilizia

inserito in data 12.4.2010