

Confedilizia chiede al governo di trovare i fondi per introdurre la tassazione sostitutiva delle locazioni

La cedolare secca rilancia l'affitto

Misura sociale urgente in coincidenza con il piano casa

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI

La Confedilizia sostiene da anni che l'introduzione di una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione (la cosiddetta «cedolare secca sugli affitti») sarebbe - oltre che una misura di equità (in questo si traduce l'idea di, almeno, avvicinare il trattamento tributario dell'investimento immobiliare a quello degli investimenti finanziari) - l'unica strada per ridare un minimo di redditività alla locazione. Solo attraverso una tale riforma si potranno vedere persone fisiche e investitori istituzionali tornare a considerare la locazione, come non fanno più da molto tempo, una forma di investimento. Con tutte le conseguenze «virtuose» che ne deriverebbero in termini di ampliamento dell'offerta di immobili in affitto, di mobilità sul territorio di lavoratori e studenti, di minore pressione sul mercato della compravendita ecc. A parte i lavori edili che si rimetterebbero in moto per ristrutturazioni e riattamenti di immobili oggi non occupati (operazioni chiarissime e antieconomiche, anzi, in perdita secca, nella situazione di tassazione odierna).



Corrado Sforza Fogliani

La cedolare secca sugli affitti è, dunque, anche una misura sociale. Chi si attarda a definirla come una misura a favore della proprietà, non ne ha considerato la vera importanza sociale e il significato di fondo: quello, come già detto, di rilanciare l'affitto, che è ciò su cui si incentra una vera politica abitativa a favore dei più deboli.

Sarebbe allora inquietante se per la cedolare secca non si trovasse i fondi, mentre se ne sono trovati a centinaia e centinaia di milioni per costruire alloggi popolari che, come sempre capitato finora, finiranno in mano ai potenti, ai professionisti della morosità e agli occupanti abusivi piuttosto che agli aventi diritto bisognosi.

C'è poi un'ulteriore ragione per introdurre proprio in questo momento la tassazione sostitutiva delle locazioni, ed è la coincidenza con il Piano casa, la cui concreta attuazione è in gran parte delle regioni bloccata, come ha rilevato lo stesso presidente del consiglio. Già nel marzo scorso, in occasione dell'annuncio del Piano da parte del governo, la Confedilizia aveva segnalato che in Italia vi sono fra i 700 e gli 800 mila immobili inabitabili perché da ristrutturare o da rimettere in pristino, in gran parte situati nei centri storici. Molti di questi immobili avrebbero potuto essere destinati all'affitto a canoni agevolati,

Benefici per gli inquilini con l'emersione dei canoni a nero

«Le preoccupazioni del governo in merito al costo finanziario per il breve periodo dell'introduzione di una cedolare secca sugli affitti sono certamente comprensibili, ma fa male il viceministro Vegas a bollare la misura come un favore ai proprietari di casa: la cedolare contribuirebbe invece a rendere meno asfittico il mercato delle locazioni, incentiverebbe l'emersione del nero e una maggiore disponibilità di abitazioni, producendo benefici soprattutto per gli inquilini». Lo ha affermato Benedetto Della Vedova, deputato del Pdl. «Del resto, come è evidente a tutti gli inquilini, la tassazione del reddito da affitto viene comunque retrocessa agli affittuari spingendo all'insù i canoni di locazione. In più, nel medio periodo il gettito fiscale aumenterebbe», aggiunge. «Quando il disegno di legge finanziaria approderà alla camera dei deputati, ci saranno i margini per la riapertura della questione».

© Riproduzione riservata

vale a dire stabiliti dagli accordi stipulati dalla Confedilizia in tutta Italia con i sindacati degli inquilini, come prevede la legge. Ma perché tali immobili venissero destinati alla locazione, occorre restituire redditività all'affitto, attraverso l'introduzione della cedolare secca.

A otto mesi di distanza da quell'annuncio del governo e da quelle osservazioni della Confedilizia, si può stimare che, se anche solo 500 mila di quei 700-800 mila proprietari di immobili inabitabili avessero dato il via a interventi di ristrutturazione,

spendendo tra i 10 e i 20 mila euro per ciascun immobile, sarebbe stato pari a circa 7,5 miliardi di euro l'importo dei lavori ai quali avrebbe dato luogo il governo. Lavori che sarebbero immediatamente partiti e che avrebbero sin da subito avviato la ripresa dell'economia senza contare il gettito fiscale che sarebbe stato garantito allo stato in termini di Iva e di altre imposte. Una ragione in più per il varo di una misura ormai divenuta urgente, e un'esigenza sociale.

© Riproduzione riservata

Consorzi di bonifica, inutili per decreto

Parlando a Terni al convegno Uil-Fip sui contributi di bonifica, il presidente ha tra l'altro dichiarato: «Il governo vuole, col decreto sulla Protezione civile, istituire la polizza obbligatoria anticalamità. I consorzi di bonifica diventano, così, inutili per definizione, per decreto legge. Vuole dire infatti che non proteggono dalle calamità naturali, tant'è che il governo ci impone l'obbligo di assicurarci. Come poi si supereranno i problemi posti dall'Antitrust sulle polizze obbligatorie, come si calcoleranno i premi di assicurazione e i criteri relativi, chi pagherà (i consorzi di bonifica, se saranno lasciati sopravvivere, o condomini e proprietari di casa?) sono tutti problemi per i quali sarà interessante, e anche curioso, vedere cosa si riuscirà a fare. Quel che è certo è che la polizza anticalamità, se verrà istituita, costituirà una formale presa d'atto dell'inutilità dei consorzi, se non per i fini irrigui che interessano pochi agricoltori. Sarebbe in ogni caso paradossale che il governo non affrontasse il problema dei consorzi, voltandosi dall'altra parte, o pensasse di far pagare condomini e proprietari di casa due volte, per lo stesso servizio».

© Riproduzione riservata

Condominio, serve una riforma come in Ue

«Il condominio ha bisogno di un'anima». Così ha detto il presidente federale, parlando ad Arenzano (Genova) a un convegno sulla riforma condominiale allo studio del parlamento promosso da Gesticond, l'associazione degli amministratori aderenti a Confedilizia. «Oggi, dopo che la Cassazione a sezioni unite ha detto che non è neppure un ente di gestione, il condominio», ha proseguito il presidente, «non ha bisogno di rappezzi legislativi, che o ratificano inutilmente prassi esistenti o sono in contraddizione con la legislazione speciale vigente. Il condominio ha bisogno di una vera riforma, ha bisogno di quella capacità giuridica che gli è già stata attribuita in tutta Europa. Attorno a essa un vero legislatore potrà costruire una coerente riforma, degna di questo nome».

Nuovo onere anticalamità

Il governo non trova 200 mln per risolvere il problema degli affitti ai disagiati. Prepara, nel contempo, un provvedimento per la polizza obbligatoria anticalamità. Insomma, non fa quello che era nel programma della maggioranza, e fa, invece, quel che non era nel programma. In entrambi i casi ne faranno come al solito le spese, oltre che gli inquilini, condomini e proprietari di casa, gravati di un nuovo onere, che si aggiunge a quanto essi già pagano ai consorzi di bonifica allo stesso, identico scopo.



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Gli interessati possono avere maggiori informazioni dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle oltre 200 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locativa e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti, ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti, ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visite catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con INTESA SANPAOLO. Attraverso una convenzione con R.E. Factor, la Confedilizia assicura agli iscritti un Servizio per la cessione dei crediti derivanti da contratti di locazione e, attraverso una convenzione con il RINA, il Servizio certificazione qualità degli immobili.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia tf 06/6792532 (r.a.)

CONFEDILIZIA

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale - via Borgognona, 47 - 3° piano - 00187 Roma
tf 06/6793489 (r.a.) - fax 06/6793447
Uffici operativi - via Borgognona, 47 - 2° piano - 00187 Roma
tf 06/69942495 (r.a.) - fax 06/6796051
Uffici amministrativi - via della Vite, 32 - 00187 Roma
tf 06/6798742 (r.a.) - fax 06/69797107
Uffici Organizzazioni collegate - via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma
tf 06/32650952 (r.a.) - fax 06/32652673
Uffici Enti bilaterali - corso Trieste, 10 - 00190 Roma
tf 06/44251191 (r.a.) - fax 06/44251456

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu