

Demandata ai comuni la decisione sull'eventuale aliquota differenziata

Imu, risvolti per gli affitti

L'incertezza fiscale fa diminuire i contratti

Il decreto legislativo relativo al federalismo fiscale municipale (n. 23/2011) stabiliva che l'aliquota dell'Imu, prevista in via generale nella misura dello 0,76%, fosse ridotta alla metà (0,38%) per gli immobili locati. Viceversa, con la disciplina dell'Imu sperimentale varata dal governo in carica, è stata demandata ai comuni la scelta se stabilire un'aliquota differenziata per tali immobili, con possibilità di scendere fino allo 0,4%. Ma si tratta di una scelta che ben difficilmente verrà assunta, a causa della norma che prevede l'attribuzione allo stato della metà del gettito determinato dall'applicazione dell'aliquota base.

Tale impostazione ha determinato una situazione di caduta libera dei contratti di locazione. In attesa che i comuni fissino l'aliquota dell'Imu, i proprietari sono in una situazione di piena incertezza, non conoscendo il livello di fiscalità che verrà stabilito. Con riflessi particolarmente gravi sulle locazioni a canone calmierato dagli accordi tra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.



Corrado Sforza Fogliani

Nei comuni in cui l'aliquota è già stata decisa, poi, all'incertezza si è sostituita la certezza di una tassazione smodata, posto che si è optato per l'applicazione dell'aliquota massima. A Parma, per esempio, è stato stabilito che si applicherà l'aliquota del 10,6 per mille per tutti gli immobili locati; ciò che determinerà aumenti di imposizione che in alcuni casi giungeranno all'800%. La Confedilizia è intervenuta segnalando gli aspetti della questione, che richiedono urgenti interventi legislativi. In particolare, il ripristino dell'iniziale previsione di un'aliquota determinata per gli immobili locati così come



Locazioni, accogliere l'appello del premier Monti

Se c'è un settore sclerotizzato, nel quale è impedito il ricambio generazionale, che chiude le porte ai giovani per tutelare posizioni di rendita, che blocca ogni proposito di nuova intrapresa, che impedisce la mobilità delle forze del lavoro sul territorio, questo è il settore delle locazioni. Il presidente Mario Monti lo indicava già nel gennaio del 1998 come un comparto bisognoso di una «liberalizzazione accelerata». Quattordici anni dopo, quell'appello non è ancora stato raccolto e la demagogia politica ha anzi aggiunto al settore nuovi vincoli. Bisogna aprire il comparto all'aria nuova delle liberalizzazioni con contratti flessibili, costruiti a misura delle esigenze delle parti. Eppure, neanche in questo momento se ne parla, è un argomento tabù. Evidentemente, i poteri forti condizionano ogni scelta di apertura, vogliono che il settore rimanga ingessato.

si è fatto per la prima casa: ciò che avrebbe, per i contratti a canone calmierato, un costo ridotto pari a poco più di 200 milioni di euro, suddiviso al 50% fra comune interessato e stato. In via immediata, i gravi problemi sopra evidenziati pos-

sono essere alleviati dando respiro al mercato delle locazioni e cioè consentendo la stipula controllata di contratti flessibili (a misura delle esigenze delle parti) e assicurando il rilascio dell'immobile al momento patizionalmente determinato.

INTERPRETAZIONI

Manovra, le novità sulla casa

È applicabile anche all'Imu la norma che prevede la riduzione a metà dell'imposta per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. A non essere più applicabile è solo la disposizione, abrogata dalla manovra Monti, che, ai fini dell'applicazione di tale norma, attribuiva ai Comuni la facoltà di disciplinare le caratteristiche di fitnesszza sopravvenuta del fabbricato.

È questa una delle interpretazioni della normativa sulla manovra economica che Confedilizia fornisce in una circolare diramata alle Associazioni territoriali aderenti e consultabile sul sito internet www.confedilizia.it.

La Confedilizia, che nel suo commento interpretativo esprime fra l'altro l'avviso che l'impianto normativo previsto per l'Ici trovi applicazione, per le parti non abrogate, anche ai fini dell'Imu, segnala poi che è stata invece soppressa la possibilità per i Comuni di considerare abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta o anche della detrazione per queste prevista, le unità immobiliari concesse in comodato gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela.

Il documento pubblicato sul sito internet della Confedilizia contiene l'illustrazione, oltre che delle disposizioni relative all'Imu, anche di tutte le altre norme della manovra che interessano i proprietari di casa, fra le quali quelle concernenti il nuovo tributo comunale sui rifiuti e sui servizi e la relativa maggiorazione, la nuova imposta sugli immobili all'estero, le novità sulle detrazioni del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e del 55% per quelli di risparmio energetico. Sul sito internet della Confedilizia sono anche presenti tabelle sinottiche illustrative dell'Imu, del tributo rifiuto e servizi nonché del blocco sfratti disposto per alcune categorie di inquilini.

Deludente il primo anno del registro antimarketing

Il 31 gennaio 2012 ha compiuto un anno di vita il «registro pubblico delle opposizioni» e cioè quel registro nel quale il cittadino, la persona giuridica, l'ente o l'associazione, il cui numero telefonico è presente negli elenchi telefonici pubblici, può iscriversi per non ricevere più telefonate commerciali o di ricerche di mercato. Ma l'inizio è più che deludente in quanto l'iscrizione non ferma le telefonate di «telemarketing» che continuano ad arrivare anche a coloro che si sono iscritti al registro anzidetto (come lamentato da alcuni associati della Domusconsumatori).

Forse è proprio per questo insuccesso che sono relativamente pochi gli iscritti al registro: secondo, infatti, gli ultimi dati ufficiali «nella terza settimana di gennaio 2012, il registro pubblico delle opposizioni ha raggiunto le 890 mila iscrizioni da parte degli abbonati» ovvero, secondo un calcolo di Domusconsumatori, circa il 6% degli aventi diritto. Domusconsumatori con un apposito comunicato diramato agli organi di stampa ha esortato tutti quelli che, nonostante l'iscrizione al registro anzidetto, continuano a ricevere (nelle ore serali e dei pasti, per di più) le fastidiose telefonate promozionali, a segnalare la questione al Garante per la protezione dei dati personali, avvalendosi dell'apposito modulo scaricabile all'indirizzo internet www.registrodelleopposizioni.it.

Alla luce di questo primo anno di funzionamento del registro sarebbe opportuno probabilmente rivedere la normativa sulla base del civile principio che il numero di telefono presente negli elenchi pubblici non può essere utilizzato per finalità di «telemarketing», salvo l'esplicito consenso del titolare dell'utenza (rovesciando cioè la regola attuale).



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 (a cominciare dai calcoli di convenienza o meno per la cedolare secca) 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 monistà del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con INTESA SANPAOLO. Attraverso una convenzione con LEAF (già 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](tel:066792532) (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 06/6797107
 Uffici Organizzazioni collegate - via Emaude Giannureo, 5 - 00196 Roma
 tf 06/32650952 (r.a.) - fax 06/32652673
 Uffici Enti bilaterali - corso Trieste, 10 - 00198 Roma
 tf 06/44251191 (r.a.) - fax 06/44251156

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu