

Presenza di posizione di Confedilizia sull'imposta municipale unica

Il governo salvi le locazioni

Eliminato sconto Imu sugli immobili affittati

La manovra pone una grave ipotesi sul mercato delle locazioni, avendo eliminato la riduzione a metà dell'aliquota ordinaria dell'Imu per gli immobili locati prevista nel provvedimento sul federalismo e prevedendo ora per gli stessi l'applicazione dell'aliquota ordinaria del 7,6 per mille, salva solo la facoltà dei comuni di ridurre tale aliquota fino al 4 per mille. L'Imu, che si somma in questo caso all'imposizione erariale reddituale, risulta notevolmente aggravata rispetto al regime Ici, in ogni fattispecie e in modo particolare proprio per i contratti calmierati dagli accordi tra Confedilizia e sindacati inquilini.

Aumenti così pesanti, che intervengono, addirittura, in corso di contratto, non trovano giustificazione neppure nelle esigenze dei conti pubblici (gli immobili locati sono poco più del 9% del complesso degli immobili nell'intera Italia) e creeranno di certo gravi tensioni, e anche contenziosi, nel settore.

L'aggravio stimolerà inoltre la proposizione di eccezioni di costituzionalità della normativa basata sia sull'Imu in sé (riproponendo in gran parte le stesse eccezioni, a cominciare dall'indebitabilità, a suo tempo sottoposte alla Corte costituzionale, ma per la gran parte mai decise nel merito) sia sulle circostanze che gli aumenti dei moltiplicatori agiscono su rendite che rappresentano, di fatto, solo il valore degli immobili e che tali rendite, proprio per l'effetto surrettiziamente espropriativo che possono com-

No al catasto patrimoniale voluto dall'esecutivo perché finisce con il penalizzare le famiglie

Per eliminare le sperequazioni catastali, basta applicare l'attuale legge, non c'è bisogno di introdurre nel catasto il principio di tassare permanentemente le unità immobiliari per quel che valgono, invece che per quel che rendono. La linea dell'attuale governo di arrivare all'impianto di un catasto prevalentemente patrimoniale non è nuova.

A un catasto patrimoniale pensò l'ex ministro Visco e, allora, la gran parte delle forze politiche che appoggiano l'attuale governo si oppose, tant'è che il progetto naufragò. Ora si ritenta, ancora una volta capovolgendo i principi ispiratori dell'attuale legge catastale, che prevede un catasto di redditi.

La scelta fondamentale è sempre una, e una sola: va tassato il reddito o il valore? Il governo attuale è evidentemente su quest'ul-

tima strada, pur in una situazione di mercato nella quale non vi è coerenza tra reddito e valore delle singole case.

Il rischio, così, è che si pongano surrettiziamente le basi per una patrimoniale, per così dire, delle famiglie, col rischio, già denunziato dalla nostra Corte costituzionale e reso praticamente certo dall'ipotizzato uso di algoritmi invece che di rilevazioni sul territorio, come sempre avvenuto, che si avvalga l'incivile principio che un immobile venga colpito oltre il reddito che produce e quindi a prescindere dalla capacità contributiva del suo proprietario, come la Corte costituzionale tedesca, a evitare l'espropriazione progressiva del bene, ha invece impedito che avvenga in Germania.

—© Riproduzione riservata—

portare, furono più di 15 anni fa tenute provvisoriamente in vita dalla Corte costituzionale solo perché varate con una legge che prevedeva che le stesse sarebbero state a breve superate con una revisione degli estimi e, così, specialmente riferite al mercato delle locazioni (e quindi alla redditività degli immobili e non ai valori).

La Confedilizia si appella al governo, ai gruppi parlamentari e al parlamento intero perché la locazione sia salvata e per la riconduzione, comunque, a equità (non essendovi equità, specie ai livelli fiscali fissati dal provvedimento governativo, senza aggancio al reddito) di una manovra nella quale il 65% delle entrate della stessa previste grava sul settore immobiliare.

—© Riproduzione riservata—

Amministratori di condominio Concluso ciclo seminari 2011

Concluso il ciclo dei seminari per il 2011 per gli amministratori condominiali.

La Confedilizia si dedica da anni alla formazione degli amministratori condominiali al fine di fornire agli stessi quelle conoscenze tecnico-giuridiche che possano, da una parte, agevolare il lavoro e, dall'altra, migliorare il loro rapporto con i condòmini.

Anche nel corso del 2011, gli iscritti al Registro nazionale amministratori della Confederazione hanno potuto seguire gli ormai tradizionali seminari di approfondimento coordinati dall'avvocato Vincenzo Nasini (responsabile del coordinamento condominiale della Confedilizia e del Centro studi del Coram) e realizzati con la collaborazione delle associazioni territoriali della Confedilizia e dei rispettivi consulenti e collaboratori.

I seminari 2011, nel corso dei quali gli amministratori partecipanti hanno potuto sia ascoltare gli interventi programmati sulle novità legislative e giurisprudenziali in materia condominiale sia confrontarsi su problemi concreti ponendo quesiti ai relatori, si sono svolti nelle città di Bari, Brescia, Roma e Vicenza.

Da gennaio case in vendita con il certificato energetico

Dal 1° gennaio è obbligatorio l'indice di prestazione energetica negli annunci commerciali di vendita.

Ricordiamo che il dlgs n. 28/11 ha introdotto la seguente disposizione: «Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica».

Da segnalarsi che la norma in questione non prevede sanzioni per il caso di inadempimento. Deve poi ritenersi che essa non pregiudichi la possibilità, prevista in ambito nazionale, di ricorrere all'«autodichiarazione», la quale, come riferiamo in altra parte di questo numero di Confedilizia notizie, è ancora considerata una valida alternativa all'attestato energetico.

Per completezza, segnaliamo che in Emilia Romagna una norma di analogo tenore è in vigore già dal 6/10/11 (anche in tal caso, comunque, non sono previste sanzioni in caso di inadempimento), mentre la Lombardia ha stabilito il medesimo obbligo dall'1/1/12, con riguardo anche alle locazioni e con la previsione di forti sanzioni.

Manovra, spunta nuovo tributo

DI CORRADO SFORZA
FOGLIANI
presidente Confedilizia

La manovra del governo ha riordinato il tributo comunale rifiuti, a decorrere dall'1 gennaio 2013. E fino a qua, si tratta, come detto, solo di un «riordino». Ma con lo stesso provvedimento il governo ha varato (e il Parlamento approvato) anche un tributo del tutto nuovo, che finora, quindi, non c'era e che, per la verità, ha nella legge una giustificazione del tutto formale, per non dire assurda. Il tributo, dunque, è stato concepito come «maggiorazione» del tributo rifiuti, ma la sostanza (trattarsi, cioè, di un nuovo «bazzello» vero e proprio) non per questo cambia. La legge dice infatti che la maggiorazione è istituita «a copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili del comune» (come se, per questi, non ci fosse già anche l'Imu). La maggiorazione del tributo rifiuti a questo titolo non sarà lieve (dato che, oltretutto e come visto, si tratta di un doppio di un'imposta già esistente e non poco gravosa) sebbene di 0,30 euro per metro quadrato (e, quasi che questo non bastasse, si precisa nella legge che i comuni potranno comunque «aumentare» la maggiorazione, di diminuirlo, ovviamente, neanche lo si ipotizza, fino a 0,40 euro, «anche graduandola in ragione della tipologia dell'immobile e della zona ove è ubicato», facilità, quest'ultima, che, è facile prevedere, farà sbizzarrire gli enti locali). Tanto perché nessuno si faccia una neppure minima illusione, la legge sulla manovra si premura poi di precisare che è «fatta salva» l'applicazione del tributo provinciale per l'ambiente (altro tributo al quale non corrisponde alcuno specifico obbligo in materia delle Province), che è com'è noto un'addizionale, fino al 5%, dell'imposizione rifiuti. Un'imposizione, questa, che, per i tassatori nostrani, si appalesa, così, un treno al quale vieppiù aggiungere nuovi vagoni (anche per la ragione che i cittadini, quasi quasi, non si accorgono neppure, se non nel carico tributario, via via in aumento, di corrispondere tributi differenti da quello base, quello, appunto, sui rifiuti). Una scoperta tassatoria, questa dei «treni tributari», sempre più praticata: lo si è fatto anche per la tassa di scopo comunale e per la (nuova) tassa di scopo provinciale, entrambe istituite, sempre per la stessa ragione, così il contribuente se ne accorge meno, come addizionali (e anche qua, non sono le uniche, basti pensare a quella regionale...) alla vecchia Ici, in un formicaio di tasse sempre più (volutamente) intricato e (opportunitamente, per i tassatori) fumoso.



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 morosità 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 06/69797107

Uffici Organizzazioni collegate - via Emanuele Gianturco, 5 - 00196 Roma

tf 06/32650952 (r.a.) - fax 06/32632673

Uffici Enti bilaterali - corso Trieste, 10 - 00198 Roma

tf 06/4251191 (r.a.) - fax 06/4251456

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu