

Volume del segretario generale Giorgio Spaziani Testa

Fisco immobiliare

Cedolare secca dalla A alla Z

La «cedolare secca» sui canoni di locazione abitativi è arrivata col federalismo fiscale. Ha recato con sé qualche sbavatura, che ne condizionerà l'applicazione, ma ha avuto un grande pregio: il trattamento tributario dell'investimento in immobili non è più appieno discriminato, come prima avveniva. La Confedilizia l'ha fortemente voluta ed è lieta che a presentarla - in un volume edito da La Tribuna di Piacenza, intitolato per l'appunto *La cedolare secca sugli affitti* e che sarà disponibile a partire dalla prossima settimana - sia il proprio segretario generale Giorgio Spaziani Testa. Firma la prefazione il presidente confederale, Corrado Sforza Fogliani, sottolineando che il volume costituisce una vera e propria «enciclopedia della fiscalità immobiliare». Dopo una introduzione dedicata al regime ordinario di tassazione delle locazioni, il testo illustra il funzionamento della cedolare attraverso l'analisi sia della normativa introdotta (il dlgs n. 23 del 2011) sia della circolare emanata dall'Agenzia delle entrate a commento della stessa (la n. 26 del 1° giugno 2011), con particolare approfondimento di taluni aspetti critici: dall'obbligo della sospensione dell'aggiornamento del canone a quello della comunicazione al conduttore; dalle implicazioni della comproprietà agli effetti delle nuove sanzioni «civiltiche».

Completano l'illustrazione un'ampia serie di esempi pratici sulla valutazione di convenienza del nuovo regime

21° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 17 settembre 2011

La cedolare secca sugli affitti

Introduzione e principi generali

Relazione di base: avv. Giorgio Spaziani Testa
La tassazione degli immobili prima della cedolare secca. 2. La cedolare secca nel sistema del federalismo fiscale. 3. Ambito di applicazione della cedolare. 4. Imposte sostituite. 5. Modalità applicative. 6. Sospensione della facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone. 7. Le nuove sanzioni.

Il condominio nella recente giurisprudenza

Delle Sezioni Unite della Cassazione

Introduzione e principi generali

Relazione di base: avv. Paolo Scalettaris

1. I mutamenti interpretativi in tema di parzialità delle obbligazioni condominiali, apèrovazione e modifica delle tabelle millesimali e legittimazione processuale dell'amministrazione. 2. Le conseguenze dei nuovi orientamenti sulla natura e sugli effetti del contratto concluso dal condominio. 3. Il patrimonio del condominio tra realtà e finzione. 4. Proprietà esclusiva e misura della contribuzione alle spese comuni. 5. La figura dell'amministrazione tra autonomia e subordinazione all'assemblea.

fiscale sostitutivo.

Il volume analizza anche gli altri interventi sulla fiscalità immobiliare operati con il decreto sul federalismo municipale.

Viene quindi esaminata la nuova imposta municipale propria (Imu), anche nei suoi rapporti con l'Ici, e vengono illustrate le nuove imposte sui trasferimenti immobiliari, l'imposta municipale secondaria e la rinnovata imposta di scopo.

© Riproduzione riservata

Principio stabilito dalla Cassazione

Bonifica, possibili i ricorsi collettivi

Parlando a Pisa al convegno «I contributi di bonifica: questioni sostanziali e processuali» (promosso dalla Confedilizia di Pisa, dal Gruppo Giovani della stessa organizzazione e dal Coram-Coordinamento registri amministratori) il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato: «La Sezione tributaria della Cassazione ha recentemente stabilito che anche nel processo tributario sono ammesse cause collettive su questioni di diritto, e non di fatto, comuni ai contribuenti. Il principio di diritto si applica, quindi, anche alle cause inerenti ai contributi di bonifica, cause che sono, come noto, di competenza delle Commissioni tributarie. Quello affermato dalla Cassazione è un principio di grande civiltà giuridica, che nella specifica materia della bonifica apre la strada alle speranze di molti contribuenti, che si sono finora piegati, sentendosi così, a ra-

gione, vittime di una denegata giustizia, a pagare contributi non dovuti solo perché avrebbero dovuto affrontare cause singole, vigendo nella specifica materia l'assurdo che la causa deve essere promossa non da chi pretende il pagamento (come avviene in tutti gli altri casi, anche di servizi pubblici) ma da chi contesta di dover pagare.

In particolare, cause collettive potranno essere promosse da gruppi di contribuenti allorché si contesti di dover corrispondere il contributo consortile secondo il criterio, stabilito, in via «esclusiva o concorrente, da molti Piani di classifica, con l'incomprendibile avallo delle regioni, del reddito catastale e non dell'aumento di valore recato alla singola unità immobiliare da un'opera di bonifica, così come ha stabilito più di 15 anni fa una sentenza a sezioni unite della Cassazione che i consorzi di bonifica continuano a ignorare».

© Riproduzione riservata

In due terzi delle province secondo l'indagine di Confedilizia

Tributo ambientale, l'aliquota va al massimo

Nel 2010, oltre due terzi delle province hanno fissato il tributo ambientale di loro competenza (un tributo che tutti pagano senza neppure saperlo: è corrisposto come addizionale alla tassa/tariffa rifiuti solidi urbani) al limite massimo consentito dalla legge. Lo ha rilevato la Confedilizia a seguito di un'indagine effettuata dal suo Ufficio studi (indagine che si riferisce al 2010 perché le province avevano termine a fissare l'aliquota del tributo in questione siano al 31 agosto scorso). Nei 18 anni di esistenza, il tributo provinciale per l'ambiente ha avuto una costante crescita, passando da una aliquota media del 3,08% registrata nel 1993 a una aliquota media del 4,41% toccata nel 2010. L'area geografica con l'aliquota media più elevata è quella del Nord (4,63%), seguita dal Centro (4,40%) e dal Sud/Isole (4,38%).

Nel 2010 le province di Gorizia e La Spezia sono state le uniche amministrazioni che hanno provveduto a una diminuzione dell'aliquota, portandola rispettivamente dal 4,90 al 4,80% e dal 5 al 3,75% mentre, sempre nello stesso anno, la Provincia di Matera ha aumentato l'aliquota portandola al valore massimo del 5%.

Sono 78 (su 110) le province che hanno deliberato l'applicazione dell'aliquota massima del 5%, e precisamente: Alessandria, Ancona, Ascoli Piceno, Belluno, Benevento, Bergamo, Biella, Bologna, Brindisi, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Carbonia-Iglesias, Caserta, Catania, Catanzaro, Como, Cosenza, Cremona, Crotone, Cuneo, Ferrara, Forlì, Frosinone, Genova, Grosseto, Imperia, L'Aquila, Latina, Lecce, Lecco, Lodi, Macerata, Mantova, Massa

Carrara, Matera, Medio Campidano, Messina, Milano, Modena, Monza e Brianza, Napoli, Novara, Olbia-Tempio, Oristano, Padova, Palermo, Parma, Pavia, Perugia, Pesaro-Urbino, Pescara, Piacenza, Pistoia, Potenza, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Roma, Rovigo, Salerno, Savona, Sassari, Siena, Siracusa, Teramo, Terni, Torino, Trieste, Verbania, Verona, Vibo Valentia, Vicenza, Viterbo, Venezia.

E nel contesto sopra delineato, di applicazione pressoché generalizzata del tributo ambientale nella misura massima consentita dalla legge, che andrà a collocarsi la nuova imposta di scopo provinciale, introdotta da uno dei decreti sul federalismo e il cui regolamento attuativo sarà adottato in sede nazionale entro il 31 ottobre. Un'imposta che potrà essere istituita, oltre, che per il finanziamento di opere pubbliche (come previsto per

quella comunale, notevolmente appesantita col decreto sul federalismo municipale), anche per «particolari scopi istituzionali», espressione equivoca nella quale potrà essere fatta rientrare qualsiasi cosa. Il tutto, a carico, come nel caso dell'imposta di scopo comunale, dei soli proprietari di casa, i quali saranno i soli a finanziare opere e attività di cui beneficerà l'intera collettività.

La storia del tributo ambientale e quella dell'imposta di scopo provano ancora una volta, rileva la Confedilizia, quanto i liberali (e ancor più i libertari) dicono da tempo: che un'imposta basta istituirsi, per i primi anni anche con effetti quasi simbolici. Ad allargare i confini, e il peso, ci pensano poi inesorabilmente i politici, poco alla volta.



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 proprietari/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 (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 Giunturco, 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 06/44251456

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu