

Manovra deludente, servono correttivi sulla patrimoniale da 22 miliardi

# Meno fisco sugli immobili

## Locazioni da incentivare. Bene l'ecobonus

Il disegno di legge di bilancio presentato dal governo al parlamento, lo diciamo subito, è molto deludente. In via generale, si tratta di una manovra che non affronta con la necessaria determinazione i nodi dell'eccesso di spesa pubblica e della sovrabbondante tassazione, che sono le vere palle al piede del nostro paese.

Con riferimento al settore immobiliare, mancano interventi tesi ad attenuare il peso fiscale ordinario sugli immobili, che sono invece indispensabili per proseguire l'opera di correzione degli errori compiuti in passato in materia di fiscalità sul comparto. La situazione è talmente grave che per sperare di migliorare le cose vi sarebbe necessità di una riduzione della pressione fiscale sugli immobili dell'ordine di diversi miliardi di euro.

Soprattutto, occorrerebbe eliminare il vulnus di una tassazione patrimoniale che si presenta come so-

stanzialmente espropriativa e che è una peculiarità di questo comparto. Una tassazione che, dopo l'eliminazione della Tasi sulla prima casa (con eccezioni), si colloca intorno ai 22 miliardi di euro ogni anno. Un'enormità.

Ma tutto ciò resterà un proposito irrealizzabile finché non arriverà un governo che, oltre a comprendere la fondamentale importanza del settore immobiliare ai fini dello sviluppo e della crescita, avrà il coraggio di procedere a una corposa riduzione della spesa pubblica. Nel frattempo, l'unica strada è quella di suggerire interventi specifici, nel tentativo di arginare le conseguenze più nocive che sta producendo questo eccesso di imposizione. E Confedilizia ne ha individuati alcuni che comporterebbero oneri pari a poco più dell'1% del gettito proveniente dall'imposizione fiscale sul settore immobiliare.

Riguardano, in particolare, le locazioni abitative

e commerciali, bisognose, per motivi diversi, di interventi che scongiurino l'abbandono di questa indispensabile attività, e della relativa funzione economica e sociale, da parte della proprietà immobiliare diffusa. Confedilizia li sta illustrando, oltre che pubblicamente, al governo e a tutti i gruppi parlamentari, affinché aprano gli occhi sull'urgenza di intervenire.

Per quanto riguarda le misure contenute nel testo del disegno di legge, dobbiamo rilevare che è stata accolta una proposta che Confedilizia, sulla base delle segnalazioni delle sue associazioni territoriali, aveva ripetutamente avanzato: quella di rendere più stabile la detrazione fiscale per gli interventi di risparmio energetico (il cosiddetto ecobonus).

La scelta di prevederla per cinque anni, che era stata preannunciata dal viceministro Enrico Morando, viene incontro soprattutto alle necessità dei condomini, dove il limitato tempo a disposizione

(un anno) aveva finora impedito un ampio utilizzo di questa opportunità.

Apprezzabile è anche l'incremento dell'agevolazione per interventi di maggiore entità e la possibilità, per i singoli condomini, di cedere il proprio credito in caso di impossibilità di usufruirne.

Da considerarsi positivamente è inoltre la previsione di una detrazione consistente per le spese sostenute per misure di miglioramento antisismico in zone a particolare rischio (il cosiddetto sismabonus). Vogliamo leggerla come la conferma della scelta del governo di affrontare il tema della prevenzione attraverso una politica di incentivi e non con l'imposizione di obblighi generalizzati, utili solo alle categorie professionali che li richiedono. Il cammino della manovra si concluderà alla fine dell'anno. Il tempo per fare qualcosa di buono sull'immobiliare c'è, serve la volontà politica.

© Riproduzione riservata

### TAVOLO CON ABI

## Crediti e case a garanzia, come vendere

Definire specifiche iniziative finalizzate alla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti non performanti, anche alla luce delle recenti normative adottate a livello nazionale e internazionale.

Questo l'obiettivo del tavolo di lavoro tecnico costituito nell'ambito del «Protocollo d'intesa per la valutazione degli immobili in garanzia dei crediti anomali» siglato a Roma tra Abi-Associazione bancaria italiana e Confedilizia, Fiaip e Tecnoborsa. Sulla scia di recenti provvedimenti legislativi emanati per fronteggiare la gestione dei crediti anomali garantiti da immobili, il tavolo tecnico intende fornire un contributo per favorire l'efficienza delle procedure di vendita immobiliare, anche tramite l'elaborazione di documenti congiunti, da condividere con le competenti autorità pubbliche.

© Riproduzione riservata

### INTERVENTI DA INSERIRE NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

## Tutelare il risparmio immobiliare

«Se il governo ritiene che il risparmio sia, come ha detto il ministro Pier Carlo Padoan, uno dei punti di forza del paese, ci aspettiamo che la legge di bilancio per il 2017 sia arricchita da interventi tesi a proteggere la forma di risparmio tradizionalmente più apprezzata dagli italiani, quello immobiliare». Lo ha detto il presidente confederale a margine della 92ª Giornata mondiale del risparmio. «Lo slogan della Giornata («La cultura del risparmio per la crescita») si attaglia perfettamente», ha aggiunto Giorgio Spaziani Testa, «alla proprietà immobiliare diffusa. Milioni di cittadini e di famiglie svolgono da decenni, impiegando i frutti del proprio lavoro nell'investimento immobiliare, una funzione economica e sociale indispensabile per l'economia italiana: garantendo l'accesso all'abitazione attraverso la locazione di immobili abitativi, anche a canone calmierato; favorendo il commercio e l'artigianato diffusi, mediante l'affitto di locali destinati a queste attività; stimolando decine di settori economici, con i relativi risvolti sull'occupazione, grazie agli interventi di manutenzione e ristrutturazione del patrimonio esistente. Nonostante queste incontestabili dinamiche virtuose, il risparmio immobiliare», ha rilevato il presidente confederale, «è mortificato da alcuni anni da un'imposizione tributaria che, oltre ad avere impoverito, comprimendone i consumi, coloro che hanno scelto di investire in Italia i propri redditi, ha determinato effetti depressivi a catena. Per atte-

nuare queste conseguenze negative, Confedilizia ha avanzato al parlamento e al governo una serie di proposte precise che, se realizzate, avrebbero un onere (700 milioni di euro) di poco superiore all'1% del carico fiscale annuale sul settore immobiliare (50,8 miliardi). Si tratta del minimo intervento che possa pensarsi per un comparto che, di sola tassazione patrimoniale, ha subito, nel passaggio dall'Ici a Imu e Tasi, un aumento del 150%».

**L'amministratore preparato non sarà colto in difetto dall'assemblea**

**Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con**

#### CORSI ON LINE

Gestisci Tu il Tuo tempo e la Tua preparazione, quando e dove vuoi  
Formazione iniziale per i segnalati Confedilizia: 200 euro oltre Iva\*  
Formazione periodica per i segnalati Confedilizia: 40 euro oltre Iva\*  
Esame nella città scelta al momento dell'iscrizione  
\*compreso l'esame finale

#### CORSI RESIDENZIALI

Professionisti qualificati al Tuo fianco, un aiuto essenziale per la Tua formazione iniziale o periodica  
Informazioni e costi presso le Associazioni territoriali Confedilizia, presenti in ogni capoluogo provinciale ed anche nei maggiori centri (elenco sedi su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))

Info: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
numero verde 800.400.762  
[www.libreria.it](http://www.libreria.it)  
redazione@libreria.it



### TERMOREGOLAZIONE, CONDOMINI IN RITARDO

## Sanzioni da differire

Rinvviare di un anno l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente in caso di inadempienza all'obbligo di introdurre nei condomini sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, in modo da dare ai proprietari più tempo per adeguarsi. È l'appello lanciato da Confedilizia in vista della scadenza del 31 dicembre entro la quale ogni condominio deve installare i sistemi in questione, che non sono obbligatori in senso assoluto, ma solo se viene preventivamente verificato che determinino efficienza e risparmio energetico. In molti edifici non è stato ancora possibile adempiere a quanto imposto dalla legge per il ritardo con cui è stato approvato il decreto che ha modificato le regole applicabili. L'accensione del riscaldamento, insieme all'impossibilità per le imprese di soddisfare le innumerevoli richieste non consentono più di intervenire per tempo. Così, il rischio che per molti condomini possano scattare sanzioni, da 500 a 2.500 euro per ciascuna unità immobiliare, è concreto quanto ingiusto. E a risentirne maggiormente saranno le fasce della popolazione economicamente più deboli. Per Confedilizia, la situazione creata si renderebbe necessaria una proroga del termine attualmente previsto. Poiché, però, la normativa Ue impone sia il termine del 31 dicembre sia l'applicazione di sanzioni, una strada percorribile potrebbe essere quella di differire di un anno le misure delle sanzioni attualmente previste e, per il 2017, sostituirle con importi fortemente ridotti, nell'ordine del 5-10% della misura più bassa oggi fissata. Ciò, se accompagnato da un atteggiamento degli organi preposti ai controlli consapevole delle gravi difficoltà determinatesi, non imputabili ai cittadini, consentirebbe a proprietari e amministratori di condominio di affrontare più serenamente il problema. Per l'analisi della situazione dei singoli condomini e per essere assistiti in ogni fase dell'operazione, ci si può rivolgere alle associazioni territoriali di Confedilizia. Sul sito, una video-guida sull'argomento all'indirizzo: [www.confedilizia.it/termoregolazione-contabilizzazione-del-calore/](http://www.confedilizia.it/termoregolazione-contabilizzazione-del-calore/)



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

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) - [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)