

Il presidente di Confedilizia, Spaziani Testa, plaude alla richiesta della camera

# Meno fisco sugli affitti

## Serve un tetto alle aliquote sugli immobili locati

«**S**alutiamo con soddisfazione la richiesta, avanzata dalla Commissione finanze della camera nel suo parere sul Documento di economia e finanza per il 2015, di ridurre, in sede di revisione della tassazione locale, il carico fiscale sugli immobili locati. Si tratta di un'esigenza indifferibile sia per motivi di equità nei confronti dei contribuenti interessati, che hanno subito negli ultimi tre anni aumenti di tassazione fino al 300 per cento, sia per ragioni sociali e di sviluppo. Se non si procederà nella direzione indicata dalla Camera, le conseguenze che si avranno nel giro di pochi anni, e che si manifesteranno più chiaramente non appena tutti i contratti in corso andranno a scadenza, saranno di portata drammatica. Nel settore abitativo, l'assenza di redditività porterà alla progressiva riduzione dell'offerta di abitazioni private in locazione, particolarmente grave in un Paese, come è l'Italia, in cui l'affitto è stato storicamente assicurato dalla proprietà diffusa, quella delle tante persone fisiche che hanno investito i propri risparmi in un immobile. Nel settore non abitativo, come può immaginarsi che vi possa essere un soggetto interessato ad investire in un locale commerciale, o a rinnovare il relativo contratto di locazione, quando il livello di imposizione fiscale è tale da raggiungere anche l'80% del canone (al quale vanno aggiunte le spese)? La prospettiva, anche in questo caso, è inesorabile: aumento costante del numero di negozi e uffici sfitti, progressivo decadimento del tessuto urbano, perdita di attività economiche e di posti di lavoro. Bisogna scongiurare questa deriva. E l'occasione è il varo della local tax, nell'ambito della quale è indispensabile prevedere uno specifico limite di legge alle aliquote applicabili agli immobili locati».

## Aree edificabili, dai comuni valori inadeguati

I comuni hanno allargato, e alcuni di essi continuano ancora ad allargare, a dismisura, negli strumenti urbanistici, le aree qualificabili come fabbricabili e, in più, stabiliscono valori assolutamente inadeguati rispetto all'attuale inesistente mercato di tali aree. E anche se i valori attribuiti a queste ultime non sono vincolanti, avendo come scopo quello di limitare il potere di accertamento delle amministrazioni locali, ciò innesca, comunque, contenziosi infiniti. È quanto segnala la Confedilizia, la quale ha condotto un'indagine su un campione di comuni da cui è emerso che questi ultimi, pur ammettendo nelle loro determinazioni che il mercato è fermo e il Paese è in crisi, non riducono i valori in questione, limitandosi al massimo a non aumentarli, come se non aumentare fosse di per sé un adeguamento all'attuale situazione di mercato quando, ovviamente, così non è. Il che genera un'evidente sproporzione con ciò che i proprietari delle aree fabbricabili sono chiamati a versare, a titolo di Imu e Tasi. Tanto più se si considera che mantenere fermi da più anni i valori delle aree edificabili significa ancorarli a livelli pre-crisi e, quindi, assolutamente fuori mercato e che sono solo un ricordo. La Confedilizia ricorda, al proposito, che, ai sensi dell'art. 5, dlgs 504/92, la base imponibile dell'Ici, e ora dell'Imu e della Tasi, è costituita dal valore degli immobili. Tale valore, con riferimento alle aree fabbricabili, è rappresentato da quello «venale in comune commercio al 1° gennaio

dell'anno di imposizione», avuto riguardo a una serie di condizioni come, ad esempio, la «zona territoriale di ubicazione», l'indice di edificabilità», i «prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche». Sulla base di questa premessa, l'art. 56, dlgs n. 446/97 stabilisce, poi, che i comuni possano, in particolare, «determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili». Ciò, al fine di limitare il loro potere di accertamento «qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenziosi». I contribuenti quindi, versando un'imposta di valore inferiore a quello determinato dal comune, vanno incontro, con ogni probabilità, a un contenzioso con le stesse amministrazioni locali. Sennonché, per via della crisi, ormai il valore di mercato dei terreni edificabili si è, per lo più, dimezzato. Pertanto, osserva la Confedilizia, per un numero sempre maggiore di proprietari di aree fabbricabili intraprendere la strada del contenzioso costituisce l'unico modo per difendersi dall'assfissante e ingiusta imposizione locale.



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 - www.confedilizia.eu

## Immobiliare, abbassare le tasse per ripartire

«In questo periodo, in Italia, si corre un rischio ancor più grande di quello che può essere causato dalla sfiducia. È il rischio di illudersi che attraverso interventi esterni e contingenti, a cominciare dalla manovra monetaria straordinaria della Bce, i gravissimi problemi della nostra economia possano risolversi come per incanto. Il pericolo è che non si ponga la dovuta attenzione alla necessità di un intervento deciso sul fronte della riduzione delle tasse (e della spesa). In particolare, non potranno attendersi segnali (veri) positivi se non si porrà rimedio all'errore fatto in questi anni attraverso l'aggressione fiscale agli immobili». Lo afferma in una nota il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «A parte la necessità di restituire un livello di tassazione equo alla proprietà immobiliare,

che tra il 2012 e il 2014 ha pagato almeno 45 miliardi di euro in più di sole imposte locali, continuano a essere ignorati gli effetti che queste politiche hanno provocato sull'intera economia, aggiunge. Colpire in modo così pesante un settore che impiega oltre due milioni e mezzo di occupati, vuol dire dover mettere in conto ciò che si è poi puntualmente verificato: chiusura di migliaia di imprese e perdita di centinaia di migliaia di posti di lavoro. Per il settore immobiliare, come per tutta l'economia, servono segnali forti di riduzione delle tasse. È questa l'unica ricetta per far tornare la fiducia e, di conseguenza, far ripartire in modo strutturale crescita, lavoro e consumi. L'economia drogata da interventi esterni ha vita breve».

© Riproduzione riservata

## BENI STORICI

### Rimborsi, il governo è inadempiente

Sono trascorsi, inutilmente, undici mesi dall'impegno assunto, nel corso di un'audizione svolta presso la Commissione cultura del senato, dal ministro per i beni culturali, Dario Franceschini, per l'erogazione dei rimborsi dovuti (al 50% della reale spesa accertata) ai proprietari di immobili di interesse storico artistico che abbiano svolto interventi di restauro o conservativi sui detti beni. A denunciarlo, con un'interrogazione parlamentare, è il senatore Pietro Liuzzi, del gruppo Forza Italia, che sollecita il ministro a fornire una risposta sulla questione, sollevata da Confedilizia insieme all'Associazione dimore storiche italiane, dei contributi previsti dall'art. 31 del dlgs n. 42/04 (Codice dei beni culturali). In questo periodo di grave e perdurante congiuntura economica negativa, argomenta il senatore Liuzzi, l'arte e la cultura potrebbero rappresentare, per il nostro Paese, un'ancora di salvezza. Non è concepibile che il ministero competente non eroghi, nei tempi debiti, e in certi casi a distanza addirittura di quasi un decennio, i rimborsi a cittadini che hanno svolto interventi di restauro o conservativi, autorizzati e già da diversi anni collaudati, su beni che costituiscono una significativa risorsa per l'Italia. In particolare, si chiede se l'esecutivo intenda assumere provvedimenti per rimuovere gli ostacoli al pagamento di tali contributi, che complessivamente ammontano a quasi 100 milioni. Con l'occasione il senatore Liuzzi chiede al responsabile del dicastero dei beni culturali quali iniziative voglia intraprendere per la promozione e lo sviluppo dell'arte, della cultura e del turismo.

© Riproduzione riservata

## Istat, l'Imu ha affossato i prezzi delle abitazioni in calo da tre anni

Dall'Istat, immancabilmente, arrivano nuovi dati negativi sul mercato immobiliare, in crisi ormai dall'inizio del 2012, anno d'introduzione dell'Imu. Questa volta i numeri riguardano i prezzi, in calo da oltre tre anni. Si tratta, peraltro, di dati persino sottostimati, non potendo essi evidenziare la perdita di valore che hanno subito tutti quegli immobili che a un atto di compravendita non riescono neppure ad arrivare, a causa del blocco che il mercato continua a soffrire. È necessario ed urgente interrompere questo stillicidio di notizie negative per il comparto immobiliare e per l'intera economia. Per farlo, l'unica strada è dare un segnale forte di inversione di tendenza sulla tassazione degli immobili, quasi triplicata rispetto al 2011. Solo in questo modo può sperarsi di restituire fiducia, e quindi possibile sviluppo, a un settore stremato».

## Def, la local tax porti a una riduzione delle imposte sulla casa

«Se la local tax preannunciata nel Documento di economia e finanza si risolvesse nell'accorpamento di Imu e Tasi, senza alcuna riduzione del carico fiscale sugli immobili, vorrebbe dire che il governo non riesce a vedere quello che è ormai sotto gli occhi di tutti. E cioè che la scelta, inaugurata con Monti, ma confermata dai governi Letta e Renzi, di imporre ai proprietari di casa una tassazione locale quasi tripla rispetto al 2011, ha prodotto conseguenze disastrose in termini di impoverimento e di riduzione dei consumi, oltre che di crisi, anche occupazionale, in tutti i settori interessati. Gli italiani sono arrivati a distruggere i propri immobili per l'impossibilità di far fronte alle tasse: che altro deve accadere perché il governo si convinca che è necessario cambiare strada?».