

Il presidente Giorgio Spaziani Testa

È il momento dell'affitto

Si sta ampliando il fronte di coloro che sono favorevoli all'adozione di misure di incentivazione dell'affitto attraverso un'attenuazione del carico fiscale patrimoniale sugli immobili locati. Confedilizia ha proposto al governo questa misura quale fondamentale, ma non oneroso, tassello da aggiungere alla preannunciata manovra sulla casa, caratterizzata dall'eliminazione di Imu e Tasi sull'abitazione principale. Una manovra che segna un cambio di direzione fondamentale soprattutto per le motivazioni con le quali viene sorretta, che sono quelle del sostegno al settore immobiliare e edilizio e dell'iniezione di fiducia stimolatrice dei consumi. Si tratta di un'inversione di rotta importante, della quale va dato atto al presidente **Renzi** in primis, ma che produrrà effetti ben maggiori se sarà integrata con un intervento su almeno una parte degli immobili dati in affitto.

Confedilizia ha segnalato al governo la situazione di sofferenza in cui versa la locazione nel suo complesso, abitativa e non abitativa, fornendo proprie stime circa l'impatto finanziario che avrebbero le diverse proposte di detassazione prospettate e segnalando, in particolare, che un intervento limitato alle case affittate attraverso i contratti concordati, a canone calmierato, costerebbe all'erario poche decine di milioni di euro (contro i 16 miliardi che la proprietà immobiliare nel suo complesso paga in più ogni anno da quando esistono Imu e Tasi...).

I segnali, da parte dell'esecutivo, non hanno tardato a manifestarsi. Il viceministro dell'economia **Enrico Morando**, intervenendo il 19 settembre scorso all'annuale convegno di Confedilizia a Piacenza, ha detto che sull'idea di eliminare totalmente o parzialmente Imu e Tasi sugli immobili locati con i contratti concordati «c'è un consenso» e che l'intervento ha dimensioni finanziarie talmente ridotte da facilitare il percorso. Le ragioni del consenso sono legate alla necessità di agevolare la mobilità dei lavoratori. Ha detto il viceministro dell'economia: «Un paese si muove bene se la forza lavoro si muove piuttosto rapidamente sul territorio. Abbiamo bisogno di un mercato degli affitti che funzioni bene. Se il mercato degli affitti funziona male per via del livello di pressione fiscale che vi si esercita sopra, naturalmente il sistema economico nel suo complesso riceve un danno: il fattore lavoro non si sposta con adeguata celerità e facilità sul territorio».

Successivamente, in senso favorevole alla proposta si è espressa, nel parere approvato sulla nota di aggiornamento del Def, la commissione finanze del senato, chiedendo al governo, in vista della manovra, «interventi agevolativi sulle aliquote da applicare alle abitazioni concesse in affitto a canoni concordati».

Da ultimo, un convinto sostegno all'idea di detassare almeno questa speciale categoria di immobili locati è venuto dall'associazione dei comuni. **Guido Castelli**, presidente di Ifel-Anci, ha rilevato che ridurre la tassazione locale sulle case affittate con contratti concordati «sarebbe un'operazione che allo stato costerebbe poche decine di milioni di euro ma che potrebbe assicurare un effetto sociale e immobiliare di grande portata. Ne trarrebbero beneficio i cittadini, e il mercato nel suo complesso, compreso quello del lavoro, tramite l'indotto, dalle manutenzioni ai servizi connessi, che si verrebbe a far ripartire. Anche i comuni si avvantaggerebbero delle nuove disponibilità abitative a canone calmierato che, sotto il profilo sociale, potrebbero essere introdotte sul mercato».

L'occasione della manovra finanziaria per il 2016 è irripetibile, per via dell'effetto moltiplicatore che sarebbe determinato dall'abbinamento con l'intervento sulle prime case. Non bisogna farsela sfuggire.

g.s.t.

Confedilizia ha chiesto di detassare gli immobili fittati

Locazioni tartassate Il fisco erode l'80% dei canoni

In relazione alle notizie (più volte confermate dall'interessato) secondo le quali il presidente del consiglio sarebbe intenzionato a eliminare la tassazione sulla «prima casa», la Confedilizia, nell'accogliere favorevolmente questa conferma della consapevolezza del governo circa l'eccesso di imposizione immobiliare, segnala la gravissima situazione nella quale si trovano gli immobili locati da quando sono in vigore l'Imu e la Tasi.

Rispetto al 2011, ultimo anno di applicazione dell'Ici, un'abitazione affittata con contratto «libero» (4 anni più 4) paga oggi il 157% in più di imposte patrimoniali (Imu e Tasi).

In caso di abitazione locata con



Giorgio Spaziani Testa

contratto «concordato», e cioè a canone agevolato, l'aumento è pari addirittura al 291%. Imposte patrimoniali che si aggiungono, come non avviene negli altri settori, ai tribu-

ti sul reddito da locazione.

Se poi il proprietario non riesce neppure ad affittare la casa in questione, la situazione diviene addirittura surreale: quella casa, priva di qualsiasi redditività e fonte unicamente di spese, è soggetta a ben cinque tributi (Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef, Imu e Tasi).

Per quanto concerne gli immobili non abitativi, la situazione è altrettanto grave. Le imposte, statali e locali (ben sette), raggiungono un livello tale da erodere fino all'80% del canone di locazione. Percentuale che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono le spese (di manutenzione, assicurative ecc.) alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte (senza considerare il rischio morosità).

«Se si vuole tentare di scongiurare conseguenze sociali ed economiche drammatiche», ha dichiarato il presidente della Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, «e se si vuole iniziare a restituire a coloro i quali in questi anni hanno dato più di chiunque altro, è necessario abolire la tassazione patrimoniale almeno sulle case date in affitto come abitazioni principali, le «prime case» degli inquilini, insomma, e contestualmente ridurre fortemente l'imposizione su tutti gli altri immobili locati. Si tratterebbe, del resto, di uniformare l'imposizione fiscale sui proprietari-locatori a quella di tutti gli altri contribuenti e operatori economici, che vengono tassati solo sul reddito che producono. Ci troviamo di fronte a una vera e propria urgenza del paese. Confidiamo che il presidente **Renzi** la colga in tutta la sua gravità».

—© Riproduzione riservata—



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

A 150 ANNI DALL'ISTITUZIONE DELL'IMPOSTA REDDITUALE SUI FABBRICATI (1865)

Firenze, Palazzo Incontri

Via dei Pucci, 1

venerdì 27 novembre 2015, ore 15.00

PRESIDENZA

GIORGIO SPAZIANI TESTA
Presidente Confedilizia

INTERVENTI

GIUSEPPE MORBIDELLI
Presidente Fondazione CESIFIN Alberto Predieri
Professore ordinario di Diritto amministrativo
nell'Università La Sapienza di Roma

CORRADO SFORZA FOGLIANI
Presidente Centro studi Confedilizia

RELAZIONI

ALFONSO CELOTTO
Professore ordinario di Diritto costituzionale
nell'Università degli Studi Roma Tre

MARIO CICALA
Presidente della Sezione tributaria della Corte di
Cassazione

FRANCESCO FORTE
Professore emerito di Scienza delle finanze nell'Università La Sapienza di Roma

GIANFRANCO GAFFURI
Professore ordinario di Diritto tributario nell'Università degli Studi di Milano

LORENZO INFANTINO
Professore ordinario di Metodologia delle scienze sociali nell'Università Luiss Guido Carli

RAFFAELLO LUPI
Professore ordinario di Diritto tributario nell'Università degli Studi di Roma Tor Vergata

GIUSEPPE MARINI
Professore ordinario di Diritto tributario nell'Università degli Studi Roma Tre

GIOVANNI MARONGIU
Professore emerito di Diritto finanziario nell'Università degli Studi di Genova

INFORMAZIONI E PRENOTAZIONI
Confedilizia - Via Borgognona, 47 - Roma
Tel 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447
e-mail: roma@confedilizia.it

www.confedilizia.it

www.confedilizia.eu