

La richiesta del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa

# Locazioni da detassare

## Prevedere un intervento nella «local tax»

DI **GIORGIO  
SPAZIANI TESTA\***

In questi giorni si parla con insistenza dell'architettura della nuova fiscalità locale. Da un lato, vi è l'impegno del presidente del consiglio a eliminare la tassazione sulla prima casa, e cioè sull'unità immobiliare che il proprietario utilizza come dimora abituale. Dall'altro, vi è il proposito del governo di varare la cosiddetta «local tax», vale a dire il nuovo tributo locale sostitutivo di Imu e Tasi.

Sul primo aspetto, va accolta positivamente la conferma del presidente Renzi, avutasi negli interventi alle manifestazioni di Rimini e di Pesaro, dell'impegno a eliminare ogni tipo di imposizione (sia Imu sia Tasi, ha detto il premier) su tutte le prime case («per tutti», ha detto Renzi). Si tratta di una doppia sottolineatura importante, che consentirà di eliminare una grave discriminazione che attualmente colpisce alcune tipologie di immobili, quelli inquadrati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Abitazioni che, anche se «prime case», sono ora soggette sia all'Imu sia alla Tasi, addirittura con un'aliquota massima pari al 6,8 per mille (contro il 3,3 delle altre categorie catastali). Si tratta di immobili impropriamente definiti «di lusso», essendo diversissimi fra di loro per effetto dell'impostazione stessa del nostro catasto, e proprio per questo distribuiti sul territorio nazionale in modo del tutto disomogeneo.

In ogni caso, se la scelta è quella di sottrarre a tassazione la «prima casa», non vi è ragione di operare distinzioni nell'ambito degli immobili abitati dai proprietari, tantomeno con l'irragionevole sistema di cui s'è detto.

Il secondo tema, connesso al primo, è quello del varo della «local tax». Se il nuovo tributo manterrà l'impostazione delle attuali Imu e Tasi, quella, cioè, di imposta di natura patrimoniale, esso dovrebbe al minimo porre rimedio alla fortissima penalizzazione subita dall'affitto, abitativo e non, a partire dal 2012. «Al minimo», perché l'esigenza di ridurre la tassazione riguarda tutti gli immobili, considerato che essa si è quasi triplicata ed è ora più che doppia rispetto alla media europea. Mentre vi è persino il rischio che l'eliminazione dell'imposizione sulla «prima casa» si accompagni ad aumenti, palesi o occulti, sugli altri immobili.

Rispetto al 2011, ultimo anno di applicazione dell'Ici, un'abitazione affittata con contratto «libero» paga oggi il 160% in più di imposte patrimoniali (poi ci sono quelle sul

reddito da locazione). In caso di contratto «concordato», e cioè a canone più basso di quello di mercato, l'aumento sfiora addirittura il 300%: per queste locazioni, dunque, la tassazione si è addirittura quadruplicata, nonostante si tratti di quelle riguardanti le fasce deboli.

Anche per gli immobili non abitativi, ove, oltretutto, non si applica la cedolare secca, la situazione è gravissima. Le imposte statali e locali (ben 7) erodono fino all'80% del canone. Percentuale che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono le spese, che la legge riconosce fiscalmente nell'offensiva misura del 5% (codificando così, di fatto, il principio della tassazione finanche dei costi di produzione di un reddito). Senza considerare il rischio morosità, sempre più elevato.

Nel settore abitativo, l'assenza di redditività porta alla progressiva riduzione dell'offerta di abitazioni in locazione, particolarmente grave in un paese, come l'Italia, in cui l'affitto è da sempre assicurato dai tanti piccoli risparmiatori dell'immobiliare. Non si può pensare che ciò non abbia conseguenze, considerando



Giorgio Spaziani Testa

anche lo stato in cui versa l'edilizia pubblica.

Nel settore non abitativo, gravato anche da una legislazione vincolistica fuori dal tempo, la prospettiva è altrettanto inesorabile: aumento dei locali sfitti, chiusura di attività economiche, perdita di posti di lavoro.

Se si vogliono impedire conseguenze sociali ed economiche disastrose, peraltro già in atto, è necessario che la «local tax» preveda un intervento di detassazione dell'affitto. Equità e buon senso richie-

derebbero che fosse del tutto abolita l'imposizione patrimoniale sulle case date in affitto come abitazioni principali (le «prime case» degli inquilini) e fortemente ridotta quella su tutti gli altri immobili locati, eventualmente attraverso deduzioni dall'imposta sul reddito. Un segnale in tale direzione è comunque indispensabile, e lo si potrebbe dare con limitatissime risorse. Il governo ha intenzione di affrontare questa emergenza?

\* presidente Confedilizia

© Riproduzione riservata

### MODELLO 770

## Il rinvio interessa i condomini

Il rinvio al 21 settembre della presentazione del modello 770/2015, ufficializzato con un comunicato del Mef, riguarda anche milioni di condomini, in quanto anche tali enti, nella persona dell'amministratore o, altrimenti, di persona designata dall'assemblea condominiale, sono sostituiti di imposta, in quanto tali tenuti a presentare il modello 770.

Lo segnala la Confedilizia, che ha diramato una nota agli iscritti al Registro nazionale amministratori della Confederazione (Coram) per avvertire del rinvio di tale scadenza fiscale.

L'adempimento, in particolare, riguarda tutti i condomini che nel 2014 abbiano effettuato ritenute e serve a comunicare all'Agenzia delle entrate i dati fiscali relativi a tali ritenute nonché gli altri dati previdenziali e assicurativi richiesti.

© Riproduzione riservata

## Piacenza multa chi non lava gli spazi sporcati dai cani



**Il comune di Piacenza, primo capoluogo di provincia a formalizzare un provvedimento di questo tipo, ha emesso un'ordinanza con la quale prescrive ai proprietari di cani di lavare le deiezioni liquide prodotte dai loro animali, dotandosi di adeguati contenitori d'acqua.**

**L'ordinanza prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa in caso di inosservanza.**

**Il problema è di attualità, posto che la Corte di cassazione con la sentenza n. 7082 del 2015 ha assolto il proprietario di un cane che aveva imbrattato la facciata di un edificio, escludendo l'elemento soggettivo del reato in quanto il proprietario si era preventivamente munito di una bottiglietta di acqua per pulire il muro.**

**«L'ordinanza farà amare di più i cani anche da coloro che non apprezzano gli amici a quattro zampe», è l'auspicio dell'associazione Amici Veri a tutela degli animali domestici.**

© 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

## Appello a Delrio per sostenere l'edilizia

# Serve meno fisco sulle case locate

«L'impegno del ministro Delrio, annunciato nel corso di un'audizione in senato, all'adozione da parte del governo di misure di sostegno all'edilizia privata, è un segnale positivo. Si tratta, dopo l'annuncio del presidente Renzi sulla prossima eliminazione della tassazione della prima casa, di una conferma della finalmente acquisita consapevolezza, da parte dell'esecutivo, della drammatica crisi nella quale le politiche fiscali di questi anni hanno condotto il settore immobiliare, che lo stesso ministro ha defini-

to «asfittico» e bisognoso di interventi. Da parte nostra, ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «confidiamo che il ministro delle infrastrutture voglia farsi promotore, in particolare, di un intervento di detassazione degli immobili locati. Immobili che sono stati falciati, a livello locale, da un'imposizione patrimoniale che sta portando a un progressivo allontanamento dall'affitto da parte di quella proprietà diffusa che questa funzione sociale ha da sempre svolto e garantito in Italia».

© Riproduzione riservata

### SAVE THE DATE

Coordinamento legali 19/9/2015  
(Piacenza)

Festa del condominio 26/9/2015  
(Capoluoghi di provincia)

Conferenza organizzativa 17/12/2015  
(Roma)