

Un programma per l'immobiliare

Alla ripresa dell'attività politica dopo la pausa estiva, entra nel vivo la discussione sulla legge di bilancio per il 2017. La proprietà immobiliare – che nell'ultima manovra ha apprezzato una prima correzione dei gravi errori compiuti negli anni precedenti – necessita di interventi incisivi. Ecco alcune delle maggiori urgenze, sul piano fiscale, e le relative proposte: certamente comportanti oneri – anche se in modo minimo rispetto agli oltre 40 miliardi di euro versati ogni anno dal settore in via diretta – e rese più difficili in seguito alla tragedia del sisma, ma che altrettanto indubbiamente vanno messe in cantiere se si vuole far ripartire l'economia (ed eliminare qualche iniquità).

Detassazione immobili commerciali locati

Il commercio e l'artigianato diffusi – che sono due preziose risorse del nostro Paese – sono stati sinora garantiti dalla proprietà diffusa, vale a dire da tanti piccoli risparmiatori che hanno investito nei locali commerciali i frutti del loro lavoro. Da alcuni anni, la redditività di questi beni è del tutto inesistente e nelle strade delle nostre città aumentano ogni giorno i locali vuoti. La somma di ben 7 imposte porta ad erodere fino all'80% del canone di locazione; se si aggiungono le spese, si può arrivare al 100%. È essenziale intervenire con misure di detassazione, pena l'aggravarsi della crisi del commercio e il crescere del degrado. Dovrebbero essere prese in considerazione riduzioni sia della tassazione patrimoniale, fissando uno specifico limite di legge alle aliquote Imu e Tasi (es.: 4 per mille), sia di quella erariale, con l'introduzione di una cedolare secca.

Deduzione redditi da locazione

Fino a qualche anno fa la deduzione Irpef per i redditi da locazione (a titolo di imposte e tasse, manutenzione ordinaria e straordinaria ecc.) era fissata al 25%. Successivamente è stata ridotta al 15%. Infine, la cosiddetta "legge Fornero" l'ha portata al 5%. Ciò che, di fatto, ha condotto alla conseguenza che i proprietari-locatori si vedono tassate anche le spese, in violazione di un principio fondamentale del diritto tributario, oltre che del buon senso. Si rende necessario, al minimo, ripristinare la misura del 15%, essa stessa insufficiente a coprire gli oneri – stimati in circa il 30% – a carico dei contribuenti interessati.

Misure per gli affitti a canone calmierato

Nel 2017 scadrà il periodo di applicazione dell'aliquota del 10% della cedolare secca sugli affitti, applicabile per i contratti di locazione agevolati (cosiddetti 3+2) e per studenti universitari nei Comuni ad alta tensione abitativa nonché in quelli recentemente colpiti da calamità. Considerata l'importanza – anche sociale – di questa misura, è essenziale stabilizzarla ed estenderne l'applicabilità a tutta Italia. Sul piano della tassazione patrimoniale, è invece fondamentale prevedere un'aliquota massima (es.: 4 per mille) per le abitazioni locate attraverso questi contratti.

Irpef immobili non locati

È necessario eliminare l'applicazione – iniziata nel 2014 – dell'Irpef e delle relative addizionali alle abitazioni non locate situate nello stesso Comune nel quale si trova l'abitazione principale del contribuente. Imposte che si aggiungono ad Imu, Tasi e Tari (solitamente con le aliquote massime) e che colpiscono – con inspiegabile atteggiamento punitivo – quegli immobili che i proprietari non riescono né a dare in affitto né a vendere, e per i quali sono anche tenuti a pagare le spese (di manutenzione, condominiali ecc.). Sei tributi per un bene improduttivo sembrano davvero troppi.

Tassazione canoni non riscossi

A proposito di tassazione dei canoni di locazione non percepiti, occorre uniformare la disciplina riguardante gli affitti non abitativi a quella degli affitti abitativi. Solo per questi ultimi, infatti, la regola (anacronistica) che impone la tassazione dei redditi fondiari indipendentemente dalla loro percezione, è stata parzialmente derogata, sia pure attraverso un meccanismo complesso e costoso.

g.s.t.

da *Confedilizia notizie*, settembre '16

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione