

LE PROPOSTE DI CONFEDILIZIA PER LA MANOVRA 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 le maggiori urgenze, sul piano fiscale, e le relative proposte: alcune di esse certamente comportanti oneri – anche se in modo minimo rispetto agli oltre 50 miliardi di euro versati ogni anno dal settore – 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 per cento del canone di locazione; se si aggiungono le spese, si può arrivare al 100 per cento.

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, ad esempio 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.

In via sperimentale, potrebbe essere introdotto un regime fiscale più favorevole – attraverso una cedolare secca – in caso di apertura di nuove attività economiche, eventualmente da parte di giovani ovvero per locali di minori dimensioni (esempio: esercizi di vicinato di cui all’art. 4 d.lgs. n. 114/1998, con superficie di vendita fino a 150/250 mq).

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 “concordati” o “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.

Schematicamente, si ritengono necessarie le seguenti misure per i contratti di locazione “concordati” (3+2) e per studenti universitari, caratterizzati da canoni più bassi rispetto a quelli di mercato:

1) **stabilizzazione o rinnovo per un quadriennio (con possibile estensione a tutta Italia) della speciale aliquota del 10 per cento della cedolare secca**, attualmente prevista solo fino al 2017 – *Oneri: nessuno nel 2017; 33 milioni di euro, a partire dal 2018*

2) **introduzione di un limite alla tassazione patrimoniale Imu-Tasi**, quadruplicatasi dal 2012 rispetto all’Ici, sugli immobili locati attraverso questi contratti – *Oneri in caso di limite al 4 per mille: 40 milioni di euro*

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 per cento. Successivamente è stata ridotta al 15 per cento. Infine, la cosiddetta “legge Fornero” (n. 92 del 2012) l’ha portata al 5 per cento. 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 per cento, essa stessa insufficiente a coprire gli oneri – stimati in circa il 30 per cento – a carico dei contribuenti interessati.** – *Oneri: 365 milioni di euro*

Irpef immobili non locati

E’ necessario **eliminare la previsione normativa**, di particolare iniquità, introdotta dalla legge di stabilità per l’anno 2014 (art. 1, commi 717 e 718, legge n. 147/’13), **che prevede che il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso Comune nel quale si trova l’immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati all’Imu e alla Tasi, concorra alla formazione della base imponibile Irpef e delle relative addizionali in misura del 50%.** – *Oneri: 297 milioni di euro*

Gli immobili in questione, infatti, sono generalmente quelli che i locatori (nella stragrande maggioranza dei casi piccoli proprietari) intendono concedere in locazione, senza peraltro trovare – soprattutto in questo periodo – inquilini disponibili. E su tali immobili improduttivi di reddito i locatori sono costretti, oltre a pagare l’Imu e la Tasi (solitamente con le aliquote massime), a sostenere tutti gli altri oneri propri di un bene come questo: contributi condominiali, spese di manutenzione ecc.

La norma sulla tassazione Irpef degli immobili non locati è peraltro in palese contraddizione con l’esonero dell’Imu per gli immobili invenduti e non locati delle imprese disposta con il decreto-legge n. 102/’13, come convertito in legge. Infatti, mentre per questi ultimi è stata eliminata un’imposta sul presupposto di non tassare quello che è solo un costo per l’impresa, per gli immobili delle persone fisiche che si trovano in una situazione analoga rispetto a quelli delle imprese, non solo si è mantenuta la tassazione Imu, ma si sono aggiunte altre 4 imposte: la Tasi, l’Irpef, l’addizionale regionale Irpef e l’addizionale comunale Irpef. Alle quali deve aggiungersi la Tari.

Tassazione canoni non riscossi

Si rende necessario – al minimo – **uniformare la disciplina relativa alle locazioni non abitative a quella riguardante le locazioni abitative in materia di imposizione sui canoni non percepiti.** Solo per queste ultime, infatti, il principio generale della tassazione dei redditi fondiari indipendentemente dalla loro percezione (art. 26 Tuir), è stato parzialmente derogato dalla norma (art. 8, legge n. 431/’98) che dispone che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore; e che, per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell’ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, sia riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.

Agevolazioni permutate immobiliari

Al fine di stimolare il mercato immobiliare e il comparto edilizio in genere, un intervento che potrebbe rivelarsi efficace è quello di **agevolare le permutate immobiliari, riducendo o azzerando la tassazione per queste operazioni almeno al ricorrere di determinati presupposti.**

In qualsiasi forma tali agevolazioni fiscali venissero introdotte, si tratterebbe di una misura che verosimilmente non comporterebbe perdite di gettito – visto l'esiguo numero di tali operazioni che si registra attualmente e considerate le imposte che si ricaverebbero dalle nuove transazioni – e che determinerebbe notevoli vantaggi. Essa, infatti, consentirebbe di sbloccare un considerevole numero di immobili che giacciono invenduti; permetterebbe una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, posto che – in cambio della possibilità di collocare sul mercato in modo agevolato i molti immobili invenduti – le imprese sarebbero incentivate a ristrutturare gli immobili più datati che riceverebbero dai privati; impedirebbe ulteriore spreco di territorio per nuove costruzioni; alimenterebbe un'attività edilizia che da molti anni è in grave difficoltà, ripristinando parte dei posti di lavoro perduti e producendo anche gettito per l'Erario; darebbe alle persone fisiche la possibilità di accedere ad abitazioni di maggior pregio sopportando una tassazione inferiore a quella ordinaria.

Estensione dell'esenzione Imu per gli immobili invenduti

E' necessario **estendere il campo di applicazione dell'esenzione Imu prevista per gli immobili delle imprese di costruzione che le imprese stesse non riescano né a vendere né a locare.** L'esenzione – per ragioni di uniformità e, di conseguenza, di equità – dovrebbe essere prevista anche nei confronti delle società che effettuano attività di compravendita e locazione di immobili, per le quali pure si pone il problema del costo rappresentato dal pagamento di un'imposta su beni che i soggetti in questione non riescono né a vendere né a locare.

Blocco aumenti tributi locali

Sarebbe opportuno confermare – anche per il 2017 – il divieto per le Regioni e gli Enti locali di aumentare le aliquote dei tributi e delle addizionali di loro competenza (art. 1, comma 26, legge n. 208/2015), estendendolo anche alla Tari. Ciò al fine di evitare aggravii della pressione fiscale su tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale (abitazioni locate, negozi, uffici ecc.).