

All'immobiliare serve meno fisco

Catasto, riforma da non riesumare

Confedilizia: altro che riforma del catasto, l'urgenza è ridurre le tasse sugli immobili. «Leggiamo sulla stampa», ha detto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «che il governo Gentiloni starebbe pensando di riesumare quella riforma del catasto che il governo Renzi aveva ritirato, nel giugno del 2015, perché non forniva adeguate garanzie di invarianza di gettito, aprendo all'opposto uno scenario di ulteriori aumenti di tassazione sugli immobili, mascherati attraverso improbabili «redistribuzioni». Quella legge delega è scaduta e non è certo questo il momento



Giorgio Spaziani Testa

per iniziare un nuovo percorso, cheché ne dica la Commissione europea, che inserisce pigramente il tema catasto nelle sue rituali raccomandazioni «copia e incolla», senza avere un minimo contatto con la realtà. Per il settore immobiliare l'urgenza non è la riforma del catasto, ma una decisa riduzione di un carico fiscale che dal 2012 è stato quasi triplicato e che continua a causare danni incalcolabili a tutta l'economia: crollo dei valori, impoverimento, caduta dei consumi, desertificazione commerciale, chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro. Dovrebbe essere questa la priorità di un governo responsabile».



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

CONFEDILIZIA - REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI

Art. 4, D.L. 24 aprile 2017, n. 50

Quali soggetti riguarda	Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa
Quali contratti riguarda	- Contratti di locazione - Contratti di sublocazione - Contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, «ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali»
Durata	Fino a 30 giorni
Modalità di stipula	Direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online
Canone	Libero
Regime fiscale	- Cedolare secca al 21% (per le locazioni pure, di qualsiasi durata, applicabile già dal 2011), in caso di opzione (da effettuarsi, di regola, in sede di dichiarazione dei redditi) <i>In alternativa:</i> - Irpef, secondo lo scaglione di reddito del contribuente N.B. Nel caso in cui si opti per l'applicazione della cedolare, è necessario darne preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata. Secondo l'Agenzia delle entrate, per i contratti di durata complessiva nell'anno inferiore a 30 giorni, tale comunicazione non è necessaria.
Ritenuta	I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online, qualora incassino i canoni o i corrispettivi dei contratti interessati, devono operare (in qualità di sostituti di imposta) una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito e provvedere al relativo versamento. Se non viene esercitata l'opzione per la cedolare, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.

Fonte: Confedilizia

TASSE E IMMOBILI: CONFEDILIZIA CORREGGE AL RIALZO LE CIFRE DI UHY

Abitazioni di pregio e oneri fiscali, l'incidenza oscilla dal 3,5 al 4%

In Italia, l'imposizione immobiliare è pari al 3% del pil. E le tasse sull'acquisto degli immobili di pregio incidono fra il 3,5 e il 4% del prezzo.

In merito al comunicato della società Uhy, l'ufficio stampa di Confedilizia precisa quanto segue: «comprendiamo l'esigenza della società Uhy di fare pubblicità al proprio business, ma anche lo spot più fantasioso dovrebbe avere qualche ancoraggio alla realtà. Per quanto riguarda l'onere fiscale in caso di compravendita di una abitazione di pregio, i dati concreti dimostrano che la stessa ha un'incidenza tra il 3,5 e il 4% del valore e non, come indicato

da Uhy, dell'1,7%. Realizzando il calcolo sulla tipologia presa in esame dalla società, infatti, risulta che un immobile del valore di mercato di 1 milione di euro (poco meno del milione di dollari di cui all'esempio), che ha una rendita catastale di almeno 3 mila euro, sconta un'imposizione pari al 3,5%, che arriva al 4% o più quando la rendita catastale è più alta.

Quando all'affermazione secondo la quale le rendite e i valori catastali sarebbero inferiori del 30-40% rispetto a quelli di mercato, essa potrà essere valida per qualche casa di lusso. La realtà delle decine di milioni di altri immobili, abitativi e no, è invece oramai da molto tempo esattamente opposta: i dati catastali sono superiori a quelli di mercato, per non parlare dei milioni di immobili del tutto incommerciabili e quindi con valore zero (ma sui quali i proprietari continuano a pagare Imu e Tasi).

Quando al livello di tassazione immobiliare in Italia, anche qui la situazione è ben diversa da quella riportata da Uhy. Nel nostro paese, le imposte sugli immobili ammontano a circa 50 miliardi di euro e sono pari a circa il 3% del pil. Altro che l'1%...».

© Riproduzione riservata

Alleanza Italia-Germania sulla tutela della proprietà

Nell'ambito del rafforzamento delle politiche a tutela della proprietà immobiliare, sia a livello nazionale sia, e sempre più, a livello europeo, una delegazione tedesca dell'Haus und Grund (organizzazione teutonica della proprietà immobiliare), guidata dal presidente Kai Warneke, ha incontrato i vertici di Confedilizia.

La delegazione tedesca è stata accolta a Palazzo Bernini al Corso, presso la sede dell'organizzazione storica della proprietà immobiliare italiana, dal presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa e dal vicepresidente Michele Vigne (che è anche vicepresidente dell'Uipi, Union Internationale de la Propriété Immobilière).

L'incontro bilaterale è stato propizio per svolgere un approfondito confronto sulla situazione del comparto immobiliare nei due paesi e sulle politiche poste in essere dai relativi governi. In particolare, sono stati confrontati gli andamenti dei rispettivi mercati delle compravendite e delle locazioni e il peso della fiscalità sul settore.

È stato fatto, inoltre, il punto sull'iter degli atti comunitari, varati lo scorso novembre dalla Commissione europea (Winter package), che interessano il comparto immobiliare: segnatamente, quello sull'efficienza energetica (761) e quello sul rendimento energetico nell'edilizia (765) sui quali, di recente, l'Europarlamento ha iniziato l'esame delle proposte di modifica delle direttive vigenti. Le due organizzazioni della proprietà sono

coinvolte direttamente sul tema tramite l'attività svolta a livello internazionale attraverso l'Uipi e hanno concordato di proseguire il loro impegno per far sì che le soluzioni ideate per il settore immobiliare possano essere economicamente sostenibili.

Il governo ha impugnato la legge toscana sul turismo

Il consiglio dei ministri ha deliberato l'impugnativa del governo, dinanzi alla Corte costituzionale, della legge regionale toscana n. 86 del 2016 in materia di turismo. Lo ha comunicato Confedilizia, che in proposito aveva presentato un esposto alla presidenza del Consiglio, esprimendo grande apprezzamento per una scelta che ha il merito di mettere in evidenza una grave violazione della competenza legislativa esclusiva dello Stato. La normativa toscana, infatti, ha preteso di legiferare in una materia, quella della locazione, che la Costituzione riserva allo Stato, addirittura spingendosi a fornire una propria definizione di attività imprenditoriale. «Siamo grati al governo», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «per questa importante decisione e confidiamo che rappresenti un monito anche per le altre regioni italiane. L'intromissione della legislazione regionale in materia di locazione turistica è sempre foriera di confusione e problemi in un settore che dovrebbe essere tutelato, anche per il grande contributo che fornisce alla crescita e alla riqualificazione dei territori».

