

## Vietato illudersi

Le vicende della legge di bilancio per il 2019 confermano quanto scrivevamo su *Confedilizia notizie* di novembre, quando la manovra era stata appena presentata in Parlamento. Non esistono Governi buoni e Governi cattivi, così come non esistono Governi amici e Governi nemici della proprietà immobiliare. Soprattutto, non bisogna mai illudersi che i “nuovi” faranno chissà quanto meglio degli altri. E noi – scrivevamo su Cn di novembre – non lo abbiamo fatto, ma abbiamo guardato a questo Governo come ai precedenti: laicamente, direbbe qualcuno.

Si dirà: frasi generiche, se non addirittura qualunquiste. Forse, ma gli accadimenti degli ultimi anni ci dicono proprio questo. Nel 2011, il grande assalto alla proprietà immobiliare con la manovra Monti. Negli anni successivi (Governi Letta, Renzi e Gentiloni), nessuno shock uguale e contrario – di cui vi sarebbe stato e vi sarebbe ancora bisogno – ma qualche miglioramento non irrilevante, che giova ricordare: riduzione della cedolare secca per gli immobili locati a canone calmierato (dal 19% originario al 15% prima e al 10% poi, fino a tutto il 2019); riduzione del 25% di Imu e Tasi per gli stessi immobili; esenzione da Imu e Tasi delle abitazioni principali (tranne quelle impropriamente considerate come “di lusso”); blocco degli aumenti di Imu e Tasi (oltre che delle addizionali); stop alla (errata) riforma del catasto; rafforzamento delle detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili.

Fin qui il passato. Della prima manovra dell'Esecutivo Lega-Movimento 5 Stelle, i due aspetti più rilevanti sono l'avvio della cedolare secca del 21% per gli affitti commerciali e lo sblocco degli aumenti dei tributi locali: vale a dire una cosa positiva (pur se timida) e una negativa, che i Governi precedenti non avevano fatto.

Sulla cedolare, da tempo richiesta da Confedilizia, va dato atto al Governo di aver iniziato a intervenire contro la piaga dei locali sfitti, causata anche dall'eccesso di tassazione sui locatori. I redditi derivanti da contratti di locazione di locali commerciali di categoria catastale C1 fino a 600 mq, stipulati nel corso del 2019, potranno essere tassati applicando la cedolare secca del 21% anziché l'Irpef con le aliquote dal 23% al 43% più le addizionali comunale e regionale, l'imposta di registro e quella di bollo.

La riduzione della tassazione sui proprietari interessati non è di poco conto, ma è evidente come la misura sia troppo limitata. A godere di questa *flat tax* saranno solo coloro che stipuleranno un contratto nell'anno appena iniziato e solo per una tipologia di immobili non abitativi (negozi e botteghe), senza che vi fosse un contratto in corso fra gli stessi soggetti al 15 ottobre 2018. Per dare certezze agli operatori – come abbiamo sottolineato in mille occasioni – si sarebbe potuto almeno stabilire che tutte le future locazioni, dal 2019 in poi, fossero incluse nel nuovo regime fiscale. È facile prevedere, infatti, che i contratti relativi a locali sfitti da anni saranno stipulati a fine 2019 (occorre trovare l'inquilino, fare le trattative, riattare gli immobili ecc.), così che non potranno neppure valutarne gli effetti della misura. Passata la concitata fase della legge di bilancio, sarà bene che il Governo torni su questo punto.

L'applicazione della nuova cedolare ai contratti in essere è parsa invece subito pura utopia: all'interno di una legge di bilancio che prevede un considerevole aumento della pressione fiscale, illudersi di ottenere una misura del genere sarebbe stato da ingenui.

Come è evidente, l'impegno di Confedilizia per promuovere l'estensione della portata di questa misura così necessaria continuerà ad essere incessante.

Il via libera ai Comuni all'aumento di Imu e Tasi (oltre che dell'addizionale Irpef) – dopo che i Governi Renzi e Gentiloni ne avevano disposto il blocco per gli anni 2016, 2017 e 2018 – è una decisione molto grave. La proprietà immobiliare aspetta da tempo una riduzione dello spropositato carico fiscale patrimoniale che dal 2012 sta mettendo in ginocchio il settore e il suo infinito indotto, non certo che esso sia addirittura incrementato. Peraltro, lo sblocco delle aliquote può avere ricadute negative sul piano sociale, visto che più a rischio sono le abitazioni locate “a canone concordato”, che scontano aliquote relativamente più basse. Una scelta davvero disarmante, che porterà danni all'intera economia. Confedilizia lo ha denunciato immediatamente, ma il Governo ha fatto altre scelte. Spetta ora alle nostre Associazioni territoriali lavorare in ogni città per scoraggiare gli amministratori locali dall'incrementare le aliquote dei tributi sugli immobili.

Nella manovra c'è poi il rinnovo per un anno delle detrazioni per alcuni interventi sugli immobili (positivo, anche se è tempo di riordinare e stabilizzare il sistema degli incentivi), il raddoppio della deduzione Imu per gli immobili strumentali (condivisibile, ma la deducibilità dal reddito delle imposte patrimoniali va introdotta per tutti i contribuenti), il (dovuto) ripristino della piena deducibilità, da parte delle società immobiliari, degli interessi passivi relativi a finanziamenti ipotecari su immobili destinati alla locazione.

Per l'immobiliare, e per la crescita, serve altro. Chissà quando arriverà qualcuno in grado di comprenderlo.

**g.s.t.**

[twitter@gspazianitesta](https://twitter.com/gspazianitesta)

[www.facebook.com/PresidenteConfedilizia](https://www.facebook.com/PresidenteConfedilizia)

da *Confedilizia notizie*, gennaio '19

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