

Cifra totale pagata da quando è stata istituita la patrimoniale (2012) al 2020

Imu, 205 mld in 9 anni

Ignorata la proposta di abolirla per i borghi

GIORGIO SPAZIANI TESTA

Il termine per pagare la prima rata dell'Imu, alla fine, è trascorso senza che il governo, come ormai noto, abbia disposto alcuna misura per venire incontro alle esigenze dei milioni di proprietari interessati: né un rinvio, né, tantomeno, una riduzione o un'esenzione. Gli italiani hanno dovuto affidarsi alla buona volontà dei comuni, i quali in alcuni (pochi) casi hanno deciso di rinviare di qualche mese la data del versamento ovvero di assicurare la non applicazione di sanzioni e interessi in caso di ritardo.

Vedremo, non appena saranno disponibili i dati della riscossione, in quanti avranno versato e in quanti non saranno riusciti a farlo. Certo, l'aver ignorato la gravosità di questo adempimento fiscale in un periodo di così grave difficoltà per famiglie e imprese resta una grave mancanza dell'esecutivo.

Peraltro, si continua a perseverare nell'errore di pensare che si possano drenare indefinitamente risorse liquide dal settore immobiliare senza che vi siano effetti esterni sul resto dell'economia italiana. E invece gli effetti ci sono, in virtù del fatto che nel corpo dell'economia i diversi organi sono collegati e si influenzano a vicenda. In parti-

colare, ci si riferisce agli effetti del calo dei prezzi degli immobili, caratteristica che distingue l'Italia rispetto agli altri Paesi europei, sui consumi delle famiglie, sull'edilizia e sui comparti ad essa collegati, sulle garanzie reali detenute dagli istituti di credito, sui propositi di dismissioni immobiliari degli immobili pubblici. Al proposito, è piuttosto peculiare come vi sia molta enfasi sull'inflazione troppo bassa, e ancor di più sui periodi di deflazione dei prezzi a motivo degli aspetti macroeconomici e monetari di ciò, mentre la politica economica e il dibattito pubblico in Italia sono pressoché assenti rispetto al tema della deflazione immobiliare e delle sue rilevanti conseguenze economiche. Fenomeno che si aggiunge a quello, per nulla trascurabile, dello stock di immobili completamente usciti dal mercato, essendo divenuti incommerciabili sia sul fronte della compravendita sia su quello della locazione.

Tornando all'Imu, ricordiamo qualche numero, per tentare di scalfire i cuori dei più riottosi. Il gettito annuale dell'imposta è pari a circa 22 miliardi di euro (dato Istat). Il 16 giugno è stata versata la metà dell'importo dovuto. Nel 2020, considerando anche la seconda rata da pagare il 16 dicembre, il peso della pa-

trimoniale sugli immobili raggiungerà, dal 2012, anno della sua istituzione con la manovra Monti, la cifra *monstre* di 205 miliardi di euro (ma non ditelo all'onorevole Bersani, che in tv si è molto infastidito per questo dato, qui il video: [shorturl.at/uHR02](https://www.youtube.com/watch?v=shorturl.at/uHR02)).

L'Imu è dovuta persino per gli immobili inagibili e inabitabili, sia pure con base imponibile ridotta alla metà. Eliminare, almeno, questa forma di tassazione particolarmente odiosa costerebbe solo 57 milioni di euro.

Tra il 2011 e il 2018 (ultimi dati dell'Agenzia delle entrate disponibili), gli immobili ridotti alla condizione di ruderi (i cosiddetti immobili «collabenti») sono raddoppiati, passando da 278.121 a 548.148 (+97%). Si tratta di immobili, appartenenti per il 90% a persone fisiche, che raggiungono condizioni di fatiscenza per il semplice trascorrere del tempo o, addirittura, per effetto di atti concreti dei proprietari finalizzati ad evitare almeno il pagamento dell'Imu.

Secondo l'Istat, tra il 2010 e il 2019 i prezzi delle case sono diminuiti di quasi il 25%, unica eccezione nell'ambito dei Paesi europei, tutti con prezzi in crescita. Peraltro, in molte zone d'Italia si registrano di-

minuzioni ben superiori e non si contano i casi di valori azzerati per effetto dell'assenza di acquirenti. Si tratta di una contrazione del risparmio privato stimabile in almeno 1.300 miliardi di euro.

Se si tiene in considerazione la caduta dei prezzi stimata dall'Istat, può affermarsi che si sia creato un gettito occulto, dovuto alla mancata rivalutazione (al ribasso) della base imponibile dell'Imu, pari ad oltre 48 miliardi di euro nel periodo 2012-2020. Una riduzione del 30% dell'Imu porterebbe a recuperare una somma quasi equivalente al gettito occulto annuale dell'imposta.

In occasione dell'ultima manovra, Confedilizia aveva proposto di iniziare a eliminare l'Imu, come primo segnale di attenzione, poco più che simbolico, nei soli comuni con popolazione inferiore a 3 mila abitanti, che sono sovente borghi abbandonati in cui gli immobili rappresentano meri costi. L'onere sarebbe di appena 850 milioni di euro annui. Ma, nonostante tutti si affannino a parlare della necessità di salvare i nostri splendidi borghi, il governo ha ignorato la proposta.

Insomma, l'Imu è un problema, se non fosse ancora chiaro. E non solo per i proprietari.

(da [nicolaporro.it](https://www.nicolaporro.it))

FINO AL 2022

Superbonus 110% chiesta l'estensione

Come sfruttare al meglio il superbonus del 110% negli immobili in condominio. E ciò di cui si è parlato nel corso di una riunione del coordinamento condominiale Confedilizia, alla quale hanno partecipato legali, tecnici, esperti del settore e amministratori.

Dallo scorso 18 maggio, come confermato da una recente *faq* della presidenza del consiglio, è possibile convocare le assemblee in presenza. Occorre organizzarsi sui passi da compiersi per riuscire ad adottare, in breve tempo, le delibere per avviare i lavori utili ad accedere ad ecobonus e sismabonus potenziati. Al proposito, nel corso della riunione si è ricordato che per approvare gli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica, è sufficiente una maggioranza molto ridotta, la più bassa che ci sia in ambito condominiale (la stessa utile per approvare, ad esempio, un rendiconto consuntivo o un bilancio preventivo). Allo stesso tempo, però, si sono anche evidenziate le difficoltà di assumere decisioni del genere entro la fine del 2021. Soprattutto per gli interventi antisismici, infatti, è emerso che occorre eseguire una serie di indagini preliminari che richiedono necessariamente del tempo. Per questo, l'appello unanime di tutti i partecipanti è stato per il rinvio della scadenza almeno di un anno (al 2022), così da consentire a tutti i condomini interessati di usufruire delle speciali agevolazioni fiscali previste. Il coordinamento, infine, ha discusso e approfondito le linee guida Confedilizia per lo svolgimento delle riunioni condominiali in sicurezza. In proposito, è emerso che compito principale dell'amministratore è di trovare un luogo idoneo per lo svolgimento dell'assemblea, opportunamente «distanziato». Non sono state individuate altre responsabilità. Un cenno, da ultimo, al coordinamento condominiale Confedilizia l'ha dedicato alla possibilità di ricorrere alla delega per farsi rappresentare in assemblea. Possibilità che, come è sempre buona consuetudine, va fatta presente ai condomini che non ritenessero di intervenire di persona.

OK A MIGLIORARE IL CREDITO DI IMPOSTA

Affitti commerciali, Gualtieri vuole rilanciare

Nel corso della sua audizione parlamentare, il ministro Gualtieri ha auspicato, anche in risposta a una sollecitazione proveniente dalla stessa maggioranza, in particolare da Italia Viva, il potenziamento della misura sugli affitti commerciali contenuta nel decreto rilancio. In effetti, il credito di imposta previsto dal governo, come Confedilizia ha detto in parlamento in occasione della sua audizione, necessita di interventi sia di rafforzamento sia di miglioramento. Anzitutto, occorre estendere la durata della sua applicazione, attualmente limitata ai tre mesi di maggiore crisi, essendo chiaro a tutti che le difficoltà degli esercenti si stanno manifestando anche dopo il blocco e perdureranno ancora a lungo.

Inoltre, va perfezionato il meccanismo della cessione del credito, favorendo quella nei confronti del proprietario-locatore attraverso uno specifico meccanismo.

Infine, vanno introdotte misure per accompagnare la ripresa, riducendo la tassazione sui redditi da locazione in modo da facilitare eventuali accordi fra proprietari e inquilini. Per salvare le attività commerciali è indispensabile proteggere i rapporti di locazione sottostanti. Altrimenti, lo sfitto e la desertificazione già presenti prima della pandemia saranno la regola in tutte le nostre città.

Redditometro Accertamenti

In caso di accertamento redditometrico, il contribuente non è tenuto ad addurre alcuna altra prova, se non la dimostrazione dell'esistenza di ulteriori redditi (esenti o soggetti a tassazione separata) e di «circostanze sintomatiche» che inducano a ritenere che vi sia stato «verosimilmente» un loro impiego.

Così la Commissione tributaria regionale della Lombardia (sez. 2, Milano), con sentenza n. 4383 del 7.11.'19, ritenendo, sulla base di tale principio, prova idonea, a confutare il maggior reddito accertato dall'Agenzia delle entrate, la dimostrazione, da parte del contribuente interessato, dell'accredito sul suo conto corrente di provviste derivanti dalla vendita di beni di proprietà e la successiva diminuzione del relativo saldo durante il periodo oggetto di contestazione.

AMMINISTRATORI

Nuove date per esami corsi online

Per venire incontro alle esigenze rappresentate da molti interessati, sono state organizzate nuove sessioni straordinarie di esami (con più commissioni) per: mercoledì 8 luglio 2020, ore 15,00, Napoli. Sabato 26 settembre 2020, ore 15,00, Messina. Sabato 17 ottobre 2020, ore 11, Roma. Sabato 14 novembre 2020, ore 9,30, Piacenza. Le iscrizioni alla sessione sono da farsi con le modalità ordinarie (direttamente sul sito www.latribuna.it). Tutte le precedenti date di esame 2020 si intendono cancellate e sostituite dalle attuali. Si fa presente che la legge, ad oggi, prevede che gli esami si svolgano esclusivamente con modalità frontale (e quindi non si può fare diversamente). È obbligatorio l'uso del dispositivo protettivo della mascherina. L'effettuazione della sessione è subordinata al fatto che le normative contro il contagio Coronavirus lo consentano e per coloro ai quali lo consentano.



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