Richiesta al governo: ristabilire il credito di imposta al 60% per le locazioni commerciali

Decreto Sostegni da migliorare

Affitti non percepiti: niente fisco. Blocco sfratti: risarcimenti

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Al di là delle tifoserie, delle convenienze e degli imbarazzanti innamoramenti per il premier di qualche giornalista (dal loden di Monti allo standing di Draghi, passando per la pochette di Conte, il livello non accenna a crescere), il decreto Sostegni approvato dal consiglio dei ministri non si discosta molto dai diversi decreti Ristori varati dal precedente esecutivo (a parte la scontata soppressione del riferimento ai codici Ateco, richiesta da tutti i partiti e da tutte le organizzazioni economiche). Del resto, come è stato già osservato, miracoli non può farne nessuno. Di conseguenza, ai beneficiari di volta in volta individuati nei vari provvedimenti non possono che pervenire somme molto limitate. La vera svolta, come pure hanno già detto in diversi, potrà aversi solo quando alle forze dell'economia sarà nuovamente consentito di esprimersi compiutamente, pur con le dovute precauzioni sanitarie.

Quanto all'immobiliare, il piatto piange ancora di più.

Non è stata riproposta, ad esempio, una misura che, pur se imperfetta e bisognosa di aggiustamenti, era stata unanimemente apprezzata dagli operatori e non a caso viene diffusamente richiesta: il credito d'imposta del 60% per gli affitti commerciali, a beneficio degli inquilini ma cedibile a terzi, proprietari-locatori in primis. È auspicabile che il parlamento ponga rimedio a questa mancanza, disponendo che almeno per qualche mese lo Stato si faccia carico di una parte dei canoni di locazione dovuti dai commercianti, dai ristoratori e da tutti coloro che svolgono la loro attività in immobili presi in locazione.

Giorgio Spaziani Testa

Ma ci sono almeno altre due assenze gravi che caratterizzano il primo provvedimento di aiuti del governo Draghi.

Una è l'eliminazione della tassazione dei canoni di locazione non percepiti, attualmente prevista solo per gli affitti abitativi (con maggiore o minore complessità a seconda che il contratto sia stato stipulato prima o dopo il 1° gennaio 2020). Un intervento che il buon senso avrebbe imposto già da un anno, non appena si evidenziò il notevole aumento delle morosità, in particolare nei contratti riguardanti immobili non commerciali, ma che ancora non riesce a vedere la luce.

L'altra assenza è quella di una qualche forma di risarcimento in favore dei proprietari che stanno subendo da più di un anno il blocco degli sfratti (previsto fino al prossimo 30 giugno, anche se il parlamento aveva proposto di anticipare al 31 marzo il riavvio delle esecuzioni almeno per le vecchie morosità). Persone spesse volte in estrema difficoltà economica, sovente in attesa già da anni di tornare in possesso del loro immobile e in molti casi costrette a pagare le rate di un mutuo e le spese condominiali riguardanti un bene di cui non hanno la disponibilità. Una congrua somma a titolo di indennizzo e la cancellazione dell'Imu 2021 dovrebbero essere considerate due misure minime per chi sta subendo questo vero e proprio sopruso di Stato.

Anche su queste ulteriori due mancanze del decreto Sostegni, governo e parlamento avrebbero tutto il tempo per porre rimedio. Ma ci vuole la volontà di farlo.

COSTO CORSI *ON LINE*
200 EURO E 40 EURO

L'amministratore preparato non sarà colto in difetto dall'assemblea

Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con

CORSI ON LINE

CORSI RESIDENZIALI

No all'aumento Imu per le case vuote previsto nel ddl su rigenerazione urbana

Il 17 febbraio scorso, il presidente Draghi annunciava in senato, nel suo discorso per la richiesta della fiducia, il proposito di muoversi nella direzione della graduale riduzione del carico fiscale, almeno per l'Irpef.

In parlamento, invece, sembrano pensarla diversamente. Un mese dopo il discorso di insediamento del premier, la maggioranza ha raggiunto, proprio in senato, l'accordo su un «testo base» di disegno di legge in materia di rigenerazione urbana che prevede un aumento di tassazione fra i più odiosi, oltre che ottusi, quello pensato a fini «punitivi».

Dispone così l'articolo 20, comma 8, della proposta: «Al fine di promuovere il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente, nonché la maggiore efficienza, sicurezza e sostenibilità dello stesso, i comuni possono elevare, in modo progressivo, le aliquote dell'imposta municipale propria (Imu) previste sulle unità immobiliari o sugli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni; lo stesso possono fare le regioni con l'aliquota addizionale dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef).

L'aliquota può essere elevata fino ad un massimo dello 0,2%, anche in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi 676 e 677, della legge 27 dicembre 2013, n. 147».

Insomma, secondo la maggioranza, la strada per migliorare il nostro patrimonio immobiliare, rendendolo più efficiente, sicuro e «sostenibile» (questo aggettivo non manca mai) è quella di massacrare di tasse i proprietari che hanno la sventura di non riuscire ad utilizzare, a vendere o ad affittare immobili di cui spesso si sono ritrovati in possesso per un'eredità e che sono per loro un peso anziché un vantaggio. Senza contare, poi, che l'assurda formulazione della norma, che parla anche di immobili «inutilizzati» da oltre cinque anni, potrebbe renderla applicabile persino a una casa nella quale il proprietario scelga di non andare per un po' (trattasi di esercizio del diritto di proprietà, informiamo i senatori) oppure non vi si possa recare per motivi di salute o altro.

Naturalmente, per nascondere questi aumenti di tassazione, il testo contiene anche qualche apparente beneficio tributario.

Si prevede, ad esempio, che non sia dovuta l'Imu sugli immobili oggetto di rigenerazione urbana, fino alla conclusione degli interventi previsti nel piano comunale di rigenerazione urbana: una riduzione temporanea, in relazione ad interventi peraltro molto ipotetici, legata al periodo di mancato utilizzo dell'immobile. Misura che andrebbe disposta, come minima e civile forma di rispetto per i proprietari, in tutti i casi di indisponibilità del bene, a partire da quello determinato dal parlamento attraverso il blocco degli sfratti.

Ma il punto è un altro. Anche se in questo testo di legge fossero presenti le più fantasmagoriche agevolazioni fiscali (cosa che non è), il fatto che nello stesso provvedimento sia contenuta una norma come quella sopra riportata, impedirebbe qualsiasi apprezzamento di tutto il resto. Il solo pensare ad aumenti di tassazione in una fase di crisi come quella che stiamo vivendo lascia senza parole. Ritenere, poi, che aggravare la già altissima imposizione sugli immobili sia la strada per promuoverne la riqualificazione, significa ignorare completamente la realtà. La tassazione punitiva è quanto di più ideologico e stolto la politica possa immaginare. E si continua a cadere nell'errore.

Viene in mente, leggendo queste proposte, la recentissima nascita di Mercatus, il think thank promosso da Daniele Capezzone e partito con una prima iniziativa molto netta, quella di chiedere a parlamentari e politici in genere di sottoscrivere il seguente impegno: «Io sottoscritto/a… eletto/a presso… (oppure candidato/a a…) mi impegno a non votare provvedimenti e norme che comportino aumenti di imposte, tasse e tributi». Ecco, appunto.

G.S.T.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Giovedì	22 aprile,	ore 15	Roma
Giovedì	6 maggio,	ore 15	Napoli
Sabato	29 maggio,	ore 15	Treviso
Venerdì	11 giugno,	ore 15	Palermo
Sabato	26 giugno,	ore 15	Lanciano
Sabato	11 settembre,	ore 15	Vicenza
Sabato	25 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	2 ottobre,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	30 ottobre,	ore 15	Fermo
Mercoledì	24 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	11 dicembre,	ore 15	Trieste

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line iniziali che per Corsi on-line periodici di qualsiasi anno.

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

CONFEDILIZIA

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