

Audizione del presidente di Confedilizia al senato anche su locazioni abitative

Affitti dei negozi nell'oblio

Rinnovare e estendere il credito di imposta

Il decreto Sostegni ha dimenticato del tutto la questione degli affitti, abitativi e commerciali e, più in generale, i problemi dei proprietari di immobili. E quanto ha evidenziato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ascoltato in audizione dalle commissioni bilancio e finanze del senato.

La Confederazione della proprietà immobiliare ha rilevato, in particolare, l'assenza nel provvedimento del governo del credito d'imposta per gli affitti commerciali: una misura che, pur se non perfetta, aveva dato prova di rappresentare un valido supporto per le attività economiche oggetto di restrizioni, intervenendo in modo concreto su uno dei loro costi fissi. Al minimo, ad avviso di Confedilizia, è necessario ripristinare il credito d'imposta per i primi quattro mesi del 2021, come attualmente previsto per le sole imprese turistiche.

Sempre in tema di locazioni non abitative, il presidente di Confedilizia ha messo in evidenza la mancata soppressione di una regola, quella che impone la tassazione persino dei canoni non percepiti, la cui iniquità era palese già prima della crisi in atto, ma che da un anno a questa parte dimostra in modo ancora più eclatante la

sua portata persecutoria.

In prospettiva, poi, gli affitti commerciali potranno avere qualche speranza di ripresa, secondo l'associazione dei proprietari, solo se saranno varate due riforme ormai ineludibili: la tassazione dei relativi redditi attraverso la cedolare secca, che per il comparto residenziale ha dimostrato di funzionare, e lo snellimento delle ipervinculistiche regole contrattuali (risalenti a oltre quarant'anni fa) che ingessano i rapporti in modo irreparabile.

Anche gli affitti abitativi, ha rilevato Spaziani Testa in audizione, necessitano di aiuto. Sul punto, paradossalmente, il decreto Sostegni peggiora una disposizione varata con la

legge di bilancio, peraltro ancora non operativa per l'assenza del previsto provvedimento attuativo dell'Agenzia delle entrate. Si tratta della previsione di un contributo in favore del locatore di un'abitazione situata in un comune ad alta tensione abitativa, per il quale il decreto Sostegni conferma lo stanziamento di soli 100 milioni di euro e di cui limita l'applicabilità ai contratti che erano in essere il 29 ottobre 2020. Si tratta, ad avviso di Confedilizia, di una misura che richiede ben maggiori risorse e un ambito di operatività più esteso.

Un problema, invece, comune sia agli affitti abitativi sia agli affitti commerciali, è quello

del blocco degli sfratti, previsto fino al 30 giugno. Si tratta, ha detto il presidente di Confedilizia, di una misura, ripetuta, che ha messo in ginocchio migliaia di famiglie, private da oltre un anno della disponibilità dei loro beni, senza redditi, senza risarcimenti, costrette a pagare le spese di gestione e neppure esentate dall'Imu. In sede di conversione del decreto Milleproroghe, la maggioranza aveva chiesto di sbloccare il 31 marzo almeno gli sfratti relativi a morosità pre-Covid, che riguardano proprietari in attesa da anni di riavere il loro immobile. Il governo, però, si è inspiegabilmente opposto. Occorre interrompere questo vero e proprio sopruso di Stato.

Turismo, cosa serve per non perdere il treno

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, è stato ricevuto dal ministro del turismo, Massimo Garavaglia. Al centro del colloquio, in particolare, i temi dell'ospitalità turistica garantita dalla proprietà immobiliare diffusa, le cui difficoltà, da un anno a questa parte, sono comuni a quelle di tutto il settore, e delle formidabili potenzialità dei borghi, la cui rigenerazione costituisce uno dei punti qualificanti della proposta di Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr). La strada da seguire, a parere di Confedilizia, è quella della sem-

plificazione e dell'incentivazione, elementi chiave per consentire all'Italia, nel non lontano momento di ripartenza del turismo, di sfruttare appieno le risorse di un paese dall'attrattività ineguagliabile anche nelle aree finora meno sfruttate.

Il presidente di Confedilizia ha colto l'occasione per rappresentare al ministro Garavaglia anche le più urgenti istanze di ordine generale del settore immobiliare, a cominciare dalla necessità di sostenere gli affitti, abitativi e commerciali, e di porre termine al blocco degli sfratti.

ALIQUOTA RIDOTTA PER LE PARTI COMUNI

Condominii di soli alloggi Iva al 10% per l'energia

L'aliquota Iva ridotta al 10% è applicabile alle forniture di energia elettrica dei condominii composti «esclusivamente» da unità immobiliari residenziali, ossia da abitazioni private che utilizzano l'energia esclusivamente a «uso domestico» per il consumo finale. Lo ha segnalato Confedilizia, precisando che l'Agenzia delle entrate è tornata sul tema dell'aliquota Iva applicabile alla fornitura di energia elettrica per il funzionamento delle parti comuni di condominii, modificando con la risposta ad interpello n. 142 quanto dalla stessa sostenuto nel 2018 (con risposta ad interpello n. 3).

Ora, quindi, almeno per i condominii esclusivamente residenziali, è possibile l'applicazione dell'Iva al 10% (che precedentemente era stata negata con la risposta del 2018). Restano esclusi dal regime agevolato i condominii costituiti anche da unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa (quali uffici, studi professionali, negozi, e cioè i condominii che l'Agenzia definisce «prevalentemente residenziali»).

Confedilizia ha già dato istruzioni alle sue associazioni territoriali, che sono a disposizione dei condomini e degli amministratori per fornire ogni assistenza. È stata predisposta anche una specifica modulistica per richiedere alle società fornitrici di energia l'applicazione dell'aliquota del 10% nonché (sulla base di un primo esame della questione) il rimborso di quanto eventualmente corrisposto in eccesso nel passato. Per informazioni sulle sedi territoriali di Confedilizia visitare il sito www.confedilizia.it oppure contattare il numero 06.679.34.89.



L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

Spaziani Testa per i diritti dei proprietari

Blocco sfratti da eliminare ora

«L'ere anticipazioni sui contenuti del secondo decreto Sostegni, e di previste correzioni parlamentari al primo, aprono qualche spiraglio di fiducia ma lasciano irrisolti alcuni nodi cruciali», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «Positiva è la conferma dell'acquisita consapevolezza, da parte del governo, di quanto da tempo vanno dicendo sia Confedilizia sia le associazioni del commercio, dell'artigianato e della ristorazione: e cioè che per gli affitti commerciali sono necessari sostegni e incentivi. Bene, quindi, che si pensi a rinnovare il credito d'imposta del 60%, ad eliminare la tassa-

zione dei canoni non riscossi e a introdurre la cedolare secca. Positivo è anche che si miri a ridurre il peso dell'Imu per alcuni soggetti, ma si tratta di un intervento da fare in modo adeguato. Da un lato, occorre superare l'assurda regola della coincidenza fra proprietario ed esercente, dall'altro vanno considerati i tanti proprietari dimenticati finora, a partire da quelli che stanno subendo da più di un anno il blocco degli sfratti.

A proposito di blocco sfratti, infine, occorre finalmente interrompere questa inaccettabile violazione dei diritti proprietari, che sta esasperando migliaia di famiglie in estrema difficoltà economica, non più in grado di sostituirsi allo Stato, sostenendo per giunta spese e tasse per immobili che il governo ha sottratto alla loro disponibilità facendo carta straccia di sentenze ottenute dopo anni di mancati pagamenti e costosi contenziosi».

MINISTRO GELMINI

Le richieste per il decreto Sostegni bis

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, è stato ricevuto dall'onorevole Mariastella Gelmini, ministro per gli affari regionali e le autonomie e capo delegazione di Forza Italia nel governo Draghi. Al centro del colloquio i temi di maggiore attualità per la proprietà immobiliare, fra i quali gli affitti, il blocco sfratti, la rigenerazione urbana, il superbonus del 110%, il recovery plan, la riforma fiscale.

In particolare, il presidente Spaziani Testa ha espresso al ministro Gelmini l'auspicio che il prossimo decreto Sostegni reintroduca, come richiesto anche dalle organizzazioni degli esercenti, il credito d'imposta per le locazioni commerciali, coprendo un numero di mensilità tale da garantire un reale supporto per le attività economiche e i rapporti contrattuali sottostanti.

Quanto agli sfratti, il presidente di Confedilizia ha portato al ministro il grido di dolore dei tanti proprietari, in prevalenza piccolissimi risparmiatori, che attendono di vedere applicati i provvedimenti dei giudici che hanno sancito, ben prima della pandemia, il loro diritto di tornare in possesso di immobili, spesso gravati da mutui, che garantivano un reddito indispensabile. D'altro lato, Spaziani Testa ha manifestato la necessità che il governo disponga misure di concreto aiuto, a carico dello Stato, in favore degli inquilini che, invece, stanno subendo le conseguenze della crisi in corso.

Il presidente Spaziani Testa ha infine illustrato all'onorevole Gelmini l'esigenza di prolungare, semplificare e migliorare il superbonus per gli interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico degli immobili e ha offerto la disponibilità di Confedilizia a fornire al governo il proprio supporto tecnico e di idee sia in relazione all'attuazione degli obiettivi del recovery plan di specifico interesse per l'immobiliare (edilizia residenziale pubblica, rigenerazione urbana ecc.) sia con riferimento alla prevista riforma dell'Irpef.