

La revisione degli estimi prevista dalla riforma farà rincarare le imposte

Catasto, finale già scritto

Spaziani Testa: serve meno fisco sugli immobili

Il governo ha incluso nel disegno di legge delega sulla riforma fiscale anche un intervento sul catasto. La prima considerazione da fare», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «è che questa scelta si pone in palese contraddizione con un documento approvato dal consiglio dei ministri, la Nadef, la nota di aggiornamento al Def. In esso, infatti, si legge che la riforma fiscale deve avere come base la relazione di indirizzo approvata dalle commissioni finanze del senato e della camera lo scorso 30 giugno. Ma in tale testo le forze di maggioranza convennero, dopo un lungo ciclo di audizioni e un ampio confronto fra i partiti, di non inserire un invito ad intervenire sul catasto; era infatti risultata minoritaria la posizione favorevole a includere tale indicazione. La decisione del parlamento, pertanto, risulterebbe clamorosa-

mente calpesta».

La seconda osservazione, ha proseguito il presidente Giorgio Spaziani Testa, è anch'essa di natura politica. «Ben due partiti di maggioranza, Lega e Forza Italia, si sono dichiarati fino all'ultimo contrari a qualsiasi ipotesi di intervento sul catasto. Logica vorrebbe, dunque, che queste forze agissero in modo conseguente in seno all'esecutivo, impedendo tale esito (che vede la netta contrarietà, oltre che di Confedilizia, di Confcommercio e di tutte le associazioni degli agenti immobiliari)».

Nel merito, in assenza di testi o di indicazioni precise, poco può essere detto, se non commentare le dichiarazioni rilasciate dal presidente del consiglio in conferenza stampa qualche settimana fa, ha proseguito Spaziani Testa. Due, in particolare.

La prima è quella secondo la quale «nessuno pagherà di

più e nessuno pagherà di meno». Che cosa vuol dire?, ha domandato il presidente di Confedilizia. «Rivedere gli estimi catastali e ottenere quel risultato è, evidentemente, impossibile, anche considerati i diversi tributi interessati (Imu, Irpef, imposta di registro, imposta di successione), oltre ai parametri Isee per le prestazioni sociali», ha detto Giorgio Spaziani Testa, «Significa, allora, che il nuovo catasto non si applicherà subito? Se il senso dell'affermazione è questo, è evidente che l'appuntamento con i rialzi, prima casa inclusa, è solo rinviato».

L'altra affermazione è quella che si tratterà di «una delega molto generale, che prepara il contesto per i futuri decreti delegati, che sono quelli dove si farà la riforma del fisco». Nulla di più preoccupante a giudizio di Spaziani Testa. «Come è evidente a chiunque, infatti», ha sottolineato

il presidente di Confedilizia, «più la delega è generale, maggiore è la libertà che il governo (leggasi Agenzia delle entrate) potrà avere in sede di predisposizione dei decreti delegati. E il parlamento che ci sta a fare?».

Le misure di cui il settore immobiliare ha urgente bisogno sono ben altre, ha ribadito il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «in primis una riduzione dell'imposizione patrimoniale, triplicata dal 2012, e adeguati sgravi per gli affitti commerciali. Ma da un mese a questa parte si parla solo di catasto e della necessità di dare seguito alle richieste della Commissione europea. La quale, è bene evidenziarlo, nei suoi documenti indica espressamente l'aumento della tassazione sugli immobili quale obiettivo dell'aggiornamento degli estimi catastali da essa richiesto. È chiaro il finale del film?».

CONSULTA

Sì dei giudici al blocco degli sfratti

«C'era una volta il diritto di proprietà. Potrebbe limitarsi a questa frase il commento alla sentenza con la quale la Corte costituzionale ha giudicato non fondata la questione di legittimità del blocco degli sfratti in atto da 582 giorni», ha detto il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «Secondo la Consulta», ha sottolineato Spaziani Testa, «dunque, non contrasta con la Costituzione della Repubblica italiana il fatto che per quasi due anni (il blocco è iniziato il 17 marzo 2020 e il suo termine è attualmente previsto per il 31 dicembre) venga impedita per legge l'esecuzione di provvedimenti giudiziari che hanno ordinato la restituzione ai proprietari di immobili abusivamente occupati. Requisizione di fatto, niente reddito, niente risarcimenti, in moltissimi casi a danno di famiglie di proprietari a reddito medio-basso. Ma tutto ciò, secondo la Corte, non contraddice la nostra Carta fondamentale».

Lo scarno comunicato dell'ufficio stampa della Consulta, ha proseguito il presidente di Confedilizia, riferisce che «la Corte ha osservato, in particolare, che il legislatore ha progressivamente ridotto, con l'attuarsi della pandemia, l'ambito di applicazione della sospensione, destinata comunque a cessare il 31 dicembre 2021».

«Bene», ha concluso il presidente Giorgio Spaziani Testa, «ai proprietari in attesa di riavere il frutto del loro lavoro e del loro risparmio riferiremo che comunque il 31 dicembre la requisizione di Stato avrà termine (e chissà se sarà vero). Intanto, possono continuare a cercare altrove le risorse per vivere, Caritas inclusa. In attesa di ottenere giustizia attraverso, magari, una meritoria trasmissione televisiva».

LOCAZIONI

La cedolare incide sugli investimenti

«Il mondo immobiliare guarda con preoccupazione ai contenuti della delega fiscale, in particolare con riferimento alla prospettata revisione del catasto e al rischio di aumenti di tassazione sulle abitazioni locate». Lo ha detto Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, a Milano, a Re Italy, la convention italiana dell'immobiliare organizzata nel Palazzo della Borsa.

«Il nostro settore», ha proseguito Spaziani Testa, «ha bisogno di fiducia specie in una fase di ripartenza del Paese. Ma l'annuncio della revisione del catasto ha già minato questo equilibrio, condizionando gravemente le scelte di investimento che si andavano preparando. La possibilità, poi, di un incremento delle aliquote della cedolare secca sugli affitti abitativi rappresenta una mina pericolosissima in un ampio comparto che attendeva segnali di attenzione positiva per superare la disastrosa esperienza del blocco sfratti ancora in atto».

Condominio e patto di futuro acquisto

Chivota, chi paga con il rent to buy

La presenza in un edificio di un'unità immobiliare oggetto di un contratto di rent to buy pone, sostanzialmente, due interrogativi: il primo, relativo al soggetto da convocare all'assemblea; il secondo, riguardante il soggetto a cui chiedere il pagamento dei contributi condominiali. I dubbi nascono senz'altro dal fatto che il rent to buy è un istituto introdotto da una norma (l'art. 23 d.l. n. 133/14, come convertito in legge) che, nel dettare una specifica disciplina per quei contratti «che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato», ha delineato i contorni di una fattispecie che non può essere assimilata a nessuna delle forme contrattuali tradizionali. Premesso, allora, che da quanto anzidetto deriva che, nell'ambito del rent to buy, analogamente a quanto accade nei rapporti tra nudo proprietario ed usufruttuario, spetta al concedente provvedere alle «riparazioni straordinarie» (art. 1005 cod. civ.), mentre è compito del conduttore (così lo chiama la legge; ma sarebbe più adatto quello di beneficiario) farsi carico delle spese e, in genere, degli oneri «relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordina-

ria» del bene (art. 1004 cod. civ.), è evidente che tale impostazione non può che portare a ritenere egualmente applicabili, in caso di presenza in un edificio di un'unità immobiliare oggetto del contratto che ci occupa, le previsioni dettate dagli ultimi tre commi dall'art. 67 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile in tema di rapporti tra nudo proprietario, usufruttuario e amministrazione condominiale. Occorrerà, allora, distinguere se ciò su cui l'assemblea sia chiamata a deliberare attenga ad affari relativi «all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni», oppure no.

Nel primo caso, dovrà essere convocato il conduttore; nel secondo il concedente. Se poi l'assemblea fosse chiamata a deliberare su più argomenti di diversa natura dovranno essere convocati entrambi (per poi partecipare o meno, a discussione e votazione, a seconda dei singoli argomenti via via affrontati dall'assemblea). La partecipazione alle spese condominiali seguirà lo stesso criterio. Entrambi i soggetti potranno essere chiamati a rispondere «solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale».

Corrado Sforza Fogliani

RINNOVO È OK

Bonus edilizi, stabilizzare gli incentivi

«Della nota di aggiornamento al documento di economia e finanza (Nadef), cogliamo positivamente due elementi, in particolare: il confermato impegno a rinnovare gli incentivi per gli interventi sugli immobili; il richiamo alle decisioni assunte dal parlamento come base per l'imminente riforma fiscale, ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

Sul primo punto, auspichiamo che non sia trascurato l'obiettivo di stabilizzare quanto più possibile l'intero sistema di incentivi, così da permettere le attività di riqualificazione necessarie.

«Quanto alla riforma fiscale, «confidiamo», ha detto Spaziani Testa, «che la revisione degli estimi catastali, respinta anche da Confcommercio, esca dall'agenda del governo, per lasciare spazio alle misure di cui il settore immobiliare ha urgente bisogno, quali una riduzione dell'imposizione patrimoniale e adeguati sgravi per gli affitti commerciali».



l'organizzazione della proprietà immobiliare
www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'

Ufficio stampa della Confedilizia