

Tutti i temi trattati nella ventesima Conferenza organizzativa nazionale

Occhi sull'Imu e il fisco

Testimonianze sull'iniziativa Gazebo in piazza

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Abbiamo tenuto, in presenza, la 20° conferenza organizzativa nazionale con presidenti e dirigenti delle nostre associazioni territoriali di tutta Italia. Due giorni di lavori, ai quali ha portato il suo saluto, alcune riflessioni e qualche notizia il segretario della Lega, senatore Matteo Salvini. Il presidente dell'Associazione di more storiche italiane (Adsi), Giacomo di Thiene, quello della Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip), Gian Battista Baccharini, e quella del Consiglio nazionale del Notariato, Valentina Rubertelli, hanno fornito numerosi spunti di riflessione. Interessante la sessione, curata dal professor Tommaso Maglione e dal dottor Francesco Veroi, dedicata questione dell'Imu per l'abitazione principale in caso di diversità di residenza dei coniugi, della quale torneremo a parlare sul notiziario e che ci vedrà a breve protagonisti con iniziative di vario genere.

Nella parte riservata alle iniziative sul territorio, le presidenti delle Associazioni di Parma e Vicenza hanno riferito attività innovative riguardanti le locazioni a studenti. Taglio economico per l'intervento del professor Gualtiero Tamburini, che con il presidente dell'Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare (Aspesi), Federico Filippo Oriana, ha parlato di «Ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana», con richiami allo studio presentato nella sede della Confedilizia nel novembre del 2021 e nuove analisi utilità per chi opera nel comparto.

L'iniziativa Gazebo in piazza è stata significativa grazie alle testimonianze dei presidenti delle Associazioni di Grosseto, Gori-

zia, Messina, Rimini e Venezia, che hanno raccontato la loro esperienza.

Nella seconda giornata il professor Riccardo Puglisi ha affrontato il tema degli effetti della tassazione sul settore immobiliare, sul quale i presenti hanno potuto acquisire nozioni e argomentazioni preziose per svolgere la quotidiana opera di contrasto ai fautori di un maggior aggravio fiscale sugli immobili.

Sul problema dell'eliminazione delle barriere architettoniche, testimonianza originale e istruttiva di Francesco Maria Maglione (il nostro campione di canottaggio...) sul caso francese e con una precisa esposizione delle agevolazioni fiscali in materia da parte del dottor Andrea Cartosio. Altre iniziative sono state illustrate

dai presidenti delle Associazioni di Genova, Fermo, Pisa e Forlì, le prime a proposito di interazione delle Associazioni stesse con scuole e università, l'ultima sull'opera di rivitalizzazione di un borgo romagnolo condotta con successo grazie a un lungo lavoro di collaborazione con altri soggetti.

Dell'attività internazionale della Confedilizia ha parlato l'avvocato Giovanni Gagliani Caputo che ha raccontato tutta la vicenda della direttiva europea sul rendimento energetico, evidenziando il successo ottenuto attraverso l'eliminazione dei proposti divieti di vendita e locazione degli immobili privi di determinati standard energetici.

Sulla Biblioteca della Proprietà, collana editoriale promossa dalla Confedilizia, si sono intrattenuti gli avvocati Sandro Scoppa e Vincenzo Nasini, animatori anche di un'originale raccolta di racconti aventi a tema la casa. In chiusura, la dottoressa Alessandra Egidi e il dottor Antonio Nucera hanno illustrato servizi e attività promozionali della Confederazione.



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

EDILIZIA

Sui rincari appello al governo

«Il governo deve intervenire d'urgenza sul problema costi e approvvigionamento dell'edilizia esattamente come ha fatto per il caro benzina: abbattendo i costi di sistema che gravano sulle costruzioni.

Anche utilizzando le risorse del Pnrr (piano nazionale di ripresa e resilienza): faccio mia in questo senso la riflessione del professor Giulio Tremonti sul fatto che il Pnrr è stato scritto in uno scenario economico europeo e mondiale largamente superato e va, quindi, interamente rivisto. E questo perché il bene che noi imprenditori territoriali perseguiamo non è soltanto quello delle nostre categorie produttive, bensì di Milano e

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato	28 maggio,	ore 15	Treviso
Sabato	18 giugno,	ore 15	Lanciano
Venerdì	1° luglio,	ore 15	Palermo
Giovedì	14 luglio,	ore 10	Roma
Sabato	24 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	8 ottobre,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	29 ottobre,	ore 15	Fermo
Sabato	12 novembre,	ore 15	Pisa
Martedì	29 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	17 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.

STORIA DI UN INGHIPPO DA RACCONTARE E UNA CONVINZIONE DA SFATARE

Ifondi del Pnrr anche senza riforma del catasto

I catasti preunitari erano patrimoniali (colpivano il valore dei beni). Lo stato liberale portò il catasto reddituale: non si può colpire più di ciò che un bene produce o è atto a produrre. Il nostro catasto è oggi reddituale di diritto, ma di fatto patrimoniale. La storia di questo inghippo è strana e va raccontata.

Con decreti del Ministro delle Finanze in data 20.1.'90 e 27.9.'91 venne disposta la revisione generale delle tariffe d'estimo, ponendo a base della revisione il «valore unitario di mercato» anziché il «canone annuo di fitto ordinariamente ritraibile». Il provvedimento venne impugnato dalla Confedilizia ed il Tar Lazio, con decisione del 6 maggio 1992, dichiarò fondata la denuncia di alterazione del sistema fiscale, nel senso della avvenuta trasformazione della natura delle imposte sugli immobili, le quali non sarebbero più state determinate su base reddituale bensì su base patrimoniale.

Venute meno le tariffe a seguito del citato annullamento delle stesse da parte del giudice amministrativo, le tariffe in questione vennero comunque legificate a mezzo di un decreto legge varato in data 23.1.'93 (n. 16), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75. Contro quest'ultimo provvedimento normativo in corso la Commissione tributaria di Piacenza, sollevando eccezione di costituzionalità avanti la Corte costituzionale. La Consulta si pronunciò, nel 1994, con sentenza la quale consentì la permanenza in vigore delle tariffe basate sul valore e, specificatamente, sulla «media dei valori riscontrati nel biennio 1988-89», sottolineando peraltro che «è importante rilevare la transitorietà della disciplina denunciata».

Le tariffe d'estimo, illegittime per il

Tar e transitoriamente in vigore per la Corte costituzionale, sono invece quelle, come ha detto il presidente del consiglio, tutt'ora in vigore (da trent'anni circa, quindi) e sulle quali è destinata ad operare (art. 6, rubrica, secondo periodo, legge delega fiscale) la «revisione del catasto dei fabbricati» che si intende varare. Il provvedimento è stato calendarizzato per lo scorso 28 marzo con richieste di stralcio presentate da Lega, Fratelli d'Italia e Forza Italia. L'art. 6 della legge delega fiscale interviene dal canto suo a modificare la disciplina relativa al sistema di rilevazione catastale, correggendo in particolare il classamento degli immobili o provvedendo fra l'altro allo stesso, in carenza (1° comma). Il governo viene altresì delegato a prevedere (2° comma) «l'integrazione delle informazioni presenti nel catasto dei fabbricati», stabilendo tra l'altro che tali informazioni «non siano utilizzate per la determinazione della base dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali né, comunque, per finalità fiscali».

Premesso che il catasto fabbricati verrebbe dunque integrato, come ha evidenziato Confindustria in audizione il 17 novembre 2021, «con una serie di informazioni sul valore patrimoniale e di mercato degli immobili (attualmente il nostro sistema catastale è uniformato a criteri reddituali)», la precisazione di natura tributaria «risulta poco chiara, è sempre Confindustria che parla, perché non si comprendono, allora, le ragioni che spingono il governo a tale aggiornamento (ai soli fini statistici), tenendo in considerazione che le raccomandazioni espresse dalla Commissione europea sull'aggiornamento del catasto immobiliare erano ovviamente finalizzate al recupero di get-

tito, in quanto espresse nell'ambito di una procedura per disavanzo eccessivo». La Confindustria ha evidenziato che «il rischio è che, qualora non siano utilizzati per la tassazione locale, tali lavori previsti possano essere strumentali alla introduzione di nuove imposte patrimoniali a livello nazionale».

Sul punto «Confindustria ha più volte evidenziato come in realtà sussistano già nel nostro ordinamento diverse imposte patrimoniali su singoli cespiti (redditi finanziari, immobili, beni di lusso) e che si dovrebbe, piuttosto, ragionare su una loro razionalizzazione e non disegnare nuovi incrementi». In sostanza, la delega all'esame del Parlamento rende ad ogni effetto ufficiale e, soprattutto, definitiva, la trasformazione del nostro catasto in catasto patrimoniale, a differenza della sua transitorietà odierna, con la conseguenza che tassare ogni anno il valore di un bene anziché quanto il bene produce, rappresenta un esproprio surrettizio inammissibile, proprio per le ragioni di cui alle decisioni esplicitate e sopra riferite.

Va poi sfatata la convinzione che senza revisione del catasto l'Italia non potrebbe usufruire dei finanziamenti del Pnrr. Il collegamento viene operato esclusivamente dal documento dell'Italia che illustra le riforme di accompagnamento che il governo si propone di fare: l'accostamento della revisione catastale al Pnrr è fatto dal nostro governo e non dalla Ue che chiede una maggiore tassazione delle case senza distinzione alcuna fra di esse e comprendendovi anche la prima casa, con gli aumenti che anche per essa si profilano sulla base della legge delega fiscale all'esame del Parlamento.

Corrado Sforza Fogliani

dell'intero Paese». Lo ha detto il presidente di Aspesi (Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare), Federico Filippo Oriana, intervenendo a Milano all'assemblea straordinaria di Assimpredil Ance.

«Le nostre due proposte precise a tale scopo», ha aggiunto, sono: 1) per il comune di Milano, dimezzamento degli oneri comunali per un tempo limitato (ad esempio 6 mesi) per le nuove realizzazioni residenziali in regime di recupero di immobili esistenti (cioè con esclusione di utilizzo di greenfield); 2) per lo Stato, differimento dell'imposta di registro sull'acquisto degli appartamenti vecchi che gli operatori acquisterebbero dal cliente privato a parziale deconto del prezzo delle vendite dei nuovi appartamenti».