

Imu, 11 mld dall'acconto di giugno. Patrimoniale da 270 mld in 12 anni

In vista della scadenza del termine per versare la prima rata dell'Imu, previsto per venerdì 16 giugno, Confedilizia diffonde alcuni dati sull'imposta ormai in vigore da 12 anni.

Il gettito annuale dell'Imu si è attestato a circa 22 miliardi di euro. Il 16 giugno deve essere versata la metà dell'importo dovuto: 11 miliardi di euro.

Nel 2023, considerando anche la seconda rata da pagare il 18 dicembre (cadendo il 16 di sabato), il peso della patrimoniale sugli immobili raggiungerà, dal 2012, anno della sua istitu-

zione con la manovra Monti, la cifra di oltre 270 miliardi di euro (se fosse rimasta l'Ici, nello stesso periodo di tempo non si sarebbero superati i 110 miliardi).

L'Imu è dovuta persino per gli immobili inagibili e inabitabili, sia pure con base imponibile ridotta alla metà. Eliminare, simbolicamente, questa forma di tassazione particolarmente odiosa costerebbe poco più di 50 milioni di euro.

Tra il 2011 e il 2021 (ultimi dati disponibili), gli immobili ridotti alla condizione di ruderi

(cosiddetti immobili collabenti) sono raddoppiati, passando da 278.121 a 594.094 (+ 113,61%). 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.

Confedilizia continua a proporre di iniziare a eliminare l'Imu, come primo segnale di attenzione, nei comuni con popolazione inferiore a 3 mila abi-

tanti, che sono sovente borghi abbandonati in cui gli immobili rappresentano meri costi. L'onere sarebbe di 850 milioni di euro. Si tratterebbe di un segnale per i tanti proprietari (eredi, assai di frequente) che non hanno le forze e i giusti stimoli per riqualificare i loro beni, in molti casi privi di qualsiasi possibilità di essere venduti o affittati e sui quali grava il rischio di un obbligo di riqualificazione energetica per effetto della proposta di direttiva europea in tema di «case green» (primo scadenza prevista per il 2030).

Audizione del presidente Giorgio Spaziani Testa alla Camera sul disegno di legge delega

Una riforma fiscale positiva

È necessario anche un intervento sulla tassazione locale

Confedilizia, rappresentata dal presidente Giorgio Spaziani Testa, in audizione alla commissione finanze della Camera nell'ambito dell'esame del disegno di legge delega per la riforma fiscale, ha espresso un giudizio complessivamente positivo sul testo presentato dal governo al parlamento, trattandosi di una riforma ampia, dettagliata e attenta alla tutela del contribuente.

Apprezzamento è stato manifestato per l'intento di operare una revisione dello statuto dei diritti del contribuente al fine, fra l'altro, di: rafforzare l'obbligo di motivazione degli atti impositivi, anche mediante l'indicazione delle prove; valorizzare il principio del legittimo affidamento del contribuente e quello di certezza del diritto; razionalizzare la disciplina dell'interpello; prevedere una generale applicazione del principio del contraddittorio a pena di nullità; potenziare l'esercizio del potere di autotutela. Analoga soddisfazione è stata espressa per la particolareggiata revisione dell'attività di accertamento, valida anche per i tributi locali, giudicata «garantista» da Confedilizia, e per la prevista attenuazione delle sanzioni tributarie amministrative, in molti casi spropositate.

Sulla fiscalità immobiliare, la Confedilizia apprezza il

proposito di prevedere una tassazione tramite «cedolare secca» anche del reddito derivante dalla locazione di immobili adibiti a uso diverso dall'abitativo. Al riguardo, per la Confederazione della proprietà edilizia dovrà necessariamente essere modificata l'impostazione attualmente prevista per la cedolare sugli affitti abitativi, per rendere appetibile tale regime fiscale anche per i contratti finora esclusi. Del pari essenziale sarà eliminare l'imposizione sui canoni di locazione non percepiti.

Di particolare importanza è, per Confedilizia, la previsione, nel riordino dell'Irpef, della «tutela del bene costituito dalla casa» e l'attenzione agli obiettivi di miglioramento dell'efficienza energetica e della riduzione del rischio sismico del patrimonio edilizio esistente. In merito a questi ultimi, la Confederazione suggerisce un ampio utilizzo del meccanismo del credito d'imposta, in luogo o in alternativa a quello della detrazione, quale strumento per l'attivazione di incentivi.

Giudizio positivo di Confe-

dilizia anche sulla prevista razionalizzazione dei tributi indiretti sugli atti immobiliari nonché sull'adozione di nuovi strumenti per facilitare e accelerare l'individuazione degli immobili non censiti e degli immobili abusivi. Perplesità, invece, sulla revisione «troppo timida» delle modalità di applicazione dell'imposta di registro sugli atti giudiziari (si imporrebbe l'esclusiva richiesta del tributo alla parte soccombente). Quanto alle coperture, Confedilizia invita a operare con estrema attenzione sulle cosiddette «tax expenditures», essendo tra le stesse comprese detrazioni e deduzioni concernenti oneri essenziali delle persone, che ne vanno a ridurre la capacità contributiva.

Da ultimo, Confedilizia rileva che il disegno di legge delega del governo non contempla un intervento sulla fiscalità locale, che si renderebbe necessario per ridurre il carico di due tributi come Imu e Tari (che insieme pesano per oltre 30 mld di euro l'anno) e per rendere più razionale ed efficiente il rapporto fra enti locali e contribuenti.

Affitti turistici brevi, limite per una notte da eliminare

Tra le tematiche più rilevanti contenute nella bozza della proposta di legge in materia di locazioni brevi con finalità turistiche che, nelle dichiarate intenzioni del ministro Santanchè, vuole fornire «una disciplina uniforme a livello nazionale volta a fronteggiare il rischio di un turismo sovradimensionato rispetto alle potenzialità ricettive locali, a salvaguardare la residenzialità dei centri storici ed impedirne lo spopolamento», vi sono sicuramente quelle contenute negli articoli 3 e 4. Tali articoli rispettivamente prevedono un unico Codice Identificativo Nazionale (CIN) in sostituzione dei vari Codici Identificativi Regionali (CIR) e l'introduzione della durata minima di due notti, a pena di nullità, del contratto di locazione breve per finalità turistica. Durata minima obbligatoria prevista, ad eccezione dell'ipotesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare composto da almeno un genitore e tre figli, per gli immobili siti nei centri storici delle città metropolitane e rimesa alla scelta dei comuni in una serie di altri centri.

Le 13 associazioni di categoria (Confedilizia, Fiaip, Prolocatur, Confassociazioni RE, PMI, Rescasa Lombardia, Host + Host, Host Italia, Bre-VE, Myguestfriend, OspitaMI, Abbav e F.A.R.E) hanno manifestato al ministro Santanchè il loro apprezzamento per la previsione di un unico codice identificativo nazionale in sostituzione dei vari codici identificativi regionali, pur rilevando che sarebbe necessario eliminare anche altre comunicazioni in essere. Hanno espresso, invece, forte contrarietà, e ne hanno chiesto di conseguenza la cancellazione dal testo, nei confronti dell'introduzione del divieto per il proprietario dell'immobile o per il suo gestore professionale di darlo in locazione per una sola notte, considerandola, a tutti gli effetti, una norma discriminatoria, liberticida e con profili di dubbia costituzionalità, che alimenterà forme di evasione fiscale e di illegalità varie. Il tutto, peraltro, con un arcobaleno di discipline in funzione del comune di ubicazione dell'immobile, che produrrà un caos indescrivibile.

«Si tratta di una proposta di legge che contiene alcuni elementi apprezzabili in accoglimento di una parte delle nostre istanze, su tutti la volontà di uniformare gli adempimenti prevedendo un unico codice identificativo nazionale», hanno commentato all'unisono i rappresentanti delle 13 associazioni di categoria, ma che, nello stesso tempo, presenta, sia tecnicamente che nel merito, diversi aspetti su cui riteniamo indispensabile intervenire prioritariamente eliminando la previsione di insensati limiti temporali alla libertà di affittare liberamente il proprio immobile acquistato spesso e volentieri con i risparmi accumulati in anni e anni di sacrifici».



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

RIFORMA DEL PROCESSO CIVILE E DIRITTO IMMOBILIARE

Il 14 giugno, alle 16, nella sala Einaudi della Confedilizia a Roma, convegno sulla «Riforma del processo civile e diritto immobiliare». Dopo il saluto introduttivo del presidente Giorgio Spaziani Testa, le relazioni di: Vincenzo Cuffaro, docente emerito di Diritto privato dell'Università Roma Tre («A cosa serve riformare il processo»); Pietro Sandulli, associato di Diritto processuale civile dell'Università di Roma Foro Italico («Le linee della ri-

forma del processo, la mediazione obbligatoria, la fase di trattazione ed il procedimento di sfratto»); Giorgetta Basilico, ordinario di Diritto processuale civile dell'Università di Messina («Il processo semplificato di cognizione e le ordinanze decisorie»). Il convegno, accreditato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Roma, dà diritto a 3 crediti formativi. Confermare la presenza (06.679.34.89 - roma@confedilizia.it).