

La Manovra 2024/ La ricetta di Confedilizia per favorire le locazioni di lunga durata

Affitti, meno Imu e sfratti veloci

No all'aumento della cedolare secca. Incentivi su contratti

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalle commissioni bilancio del senato e della camera in merito al disegno di legge di bilancio per il 2024.

Nel corso del suo intervento, il presidente della Confederazione, Giorgio Spaziani Testa, ha concentrato l'attenzione sulle parti del testo governativo di più precipuo interesse per la proprietà edilizia.

In merito all'aumento dell'aliquota della cedolare secca sui redditi derivanti da locazioni brevi, Spaziani Testa ha ribadito la contrarietà della Confedilizia nei confronti di tale misura, contrarietà che permarrà anche qualora la norma approvata in consiglio dei ministri fosse, come preannunciato, modificata nel senso di escludere l'incremento di tassazione in caso di locazione breve di un solo appartamento.

Ad avviso della Confedilizia, se l'intento del governo è quello di favorire le locazioni di lunga durata, la strada da seguire non è quella delle norme fiscali punitive bensì quella degli incentivi e delle tutele.

Quanto agli incentivi, la Confederazione ha proposto l'azzeramento dell'Imu, o, in subordine, il suo dimezzamento, in caso di locazione degli immobili abitativi attraverso i contratti cosiddetti concordati, a canone calmierato (l'onere sarebbe di circa 250 milioni di euro nella prima ipotesi e di circa 80 nella seconda) e un chiarimento legislativo circa l'applicabilità in tutta Italia della cedolare secca al 10% per gli stessi contratti.

Quanto alle tutele, la Confedilizia suggerisce di accelerare gli sfratti attraverso l'affidamento delle esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari.

La Confedilizia si è espressa in modo critico anche sulla disposizione che prevede la tassazione delle plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati realizzati interventi agevolati dal superbonus. Al proposito, la Confederazione ha proposto: a) di escludere gli edifici in condominio, per i quali l'intento speculativo dei singoli condomini (essendo rimessa ogni



Giorgio Spaziani Testa

decisione sui lavori comuni all'assemblea) non è, all'evidenza, rinvenibile; b) di far sorgere il presupposto d'imposta solo per le cessioni relative ad immobili acquistati successivamente alla data di entrata in vigore della nor-

mativa sul superbonus, per evitare che la norma si applichi anche ai casi di beni acquistati decenni addietro, e quindi in palese assenza di intenti speculativi (casi, peraltro, nei quali il maggior valore acquisito potrebbe dipendere per una minima percentuale dall'intervento assistito da superbonus e per la maggior parte da altri fattori).

Ulteriori considerazioni critiche sono state formulate, da parte della Confedilizia, riguardo all'incremento dell'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivite) e all'introduzione in capo alle imprese dell'obbligo di assicurare i propri beni, anche immobili, rispetto ai danni derivanti da calamità naturali ed eventi catastrofici.

© Riproduzione riservata

Cassazione, no al registro sulla clausola penale

Sul tema della tassabilità o meno della clausola penale inserita in un contratto di locazione, è intervenuta finalmente la Corte di Cassazione con la sentenza n. 30983 del 7.11.2023. I supremi giudici, su ricorso dell'Agenzia delle entrate avverso la sentenza della commissione tributaria regionale della Lombardia n. 3216/2020, hanno accolto la tesi favorevole al contribuente (la clausola non è tassabile in via autonoma), respingendo il ricorso dell'amministrazione finanziaria che invece sostiene il contrario e invia ai locatori atti di accertamento per il mancato pagamento dell'imposta suppletiva di registro.

Nell'occasione i giudici della Suprema Corte di Cassazione hanno pronunciato il seguente principio di diritto: «Ai fini di cui all'art. 21 d.P.R. 131/86, la clausola penale (nella specie inserita in un contratto di locazione) non è soggetta a distinta imposta di registro, in quanto sottoposta alla regola dell'imposizione della disposizione più onerosa prevista dal secondo comma della norma citata».

© Riproduzione riservata

Condominio e contenziosi, webinar su che serve sapere

Dal 2022 la Confedilizia sta organizzando il ciclo di seminari web, che si svolgono ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18, sui temi della casa.

Con gli esperti della Confedilizia, assieme al dottor Antonio Nucera, responsabile del Centro studi di Confedilizia, si sono trattati di volta in volta tanti argomenti di interesse per i proprietari di immobili tra cui: l'impugnazione di delibera condominiale; gli animali in condominio; le maggioranze per deliberare in condominio; la privacy in condominio; le locazioni commerciali; la fiscalità in condominio; le locazioni abitative; l'eliminazione delle barriere architettoniche; la mediazione e il contenzioso condominiale.

La registrazione dei seminari già svolti, è presente sul sito di Confedilizia, al link www.confedilizia.it/parliamo-di-condominio-eventi-gia-svolti/

© Riproduzione riservata

CRITICHE AL DDL SUL BILANCIO

Superbonus, paletti a tassazione plusvalenze



La presidente Giorgia Meloni al tavolo con le parti sociali

Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, a proposito della riunione del 24 novembre a Palazzo Chigi, ha dichiarato che «Nell'incontro a Palazzo Chigi con la presidente Meloni, il vice presidente Salvini, i ministri Giorgetti, Urso, Fitto e Schillaci, abbiamo ribadito la posizione della Confedilizia sul disegno di legge di bilancio (in particolare a proposito di affitti brevi e plusvalenza superbonus), abbiamo chiesto che venga al più presto attuata la parte della riforma fiscale che prevede l'introduzione della cedolare secca per le locazioni non abitative e abbiamo ribadito il nostro apprezzamento per l'efficace azione di contrasto svolta dal governo nei confronti degli obblighi previsti dalla proposta di direttiva Ue «case green».

Sugli affitti brevi, in particolare, abbiamo evidenziato alla premier che si tratta di una risorsa da valorizzare e non di un fenomeno da scoraggiare. Tuttavia, se l'intento del governo è quello di favorire le locazioni di lunga durata in alcune città, abbiamo espresso il parere che la strada da seguire non sia quella delle norme punitive bensì quella degli incentivi e delle tutele. Quanto agli incentivi, abbiamo proposto l'abbattimento dell'Imu in caso di utilizzo dei contratti a canone concordato. Quanto alle tutele, abbiamo suggerito di accelerare gli sfratti attraverso l'affidamento delle esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari».

© Riproduzione riservata

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Martedì	12 dicembre,	ore 11	La Spezia
Sabato	20 gennaio,	ore 9.30	Milano
Sabato	17 febbraio,	ore 10	Vicenza
Martedì	27 febbraio,	ore 10	Roma
Sabato	2 marzo,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	9 marzo,	ore 10	Grosseto
Mercoledì	13 marzo,	ore 15	Bari
Sabato	6 aprile,	ore 15	Massa Carrara
Venerdì	12 aprile,	ore 10	Catania
Sabato	11 maggio,	ore 15	Forlì
Martedì	21 maggio,	ore 15	Napoli
Sabato	25 maggio,	ore 15	Pescara
Sabato	8 giugno,	ore 15	Treviso
Venerdì	28 giugno,	ore 15	Palermo
Sabato	29 giugno,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	6 luglio,	ore 15	Imperia
Sabato	14 settembre,	ore 15	Messina
Martedì	15 ottobre,	ore 10	Roma
Martedì	19 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	23 novembre,	ore 15	Trieste
Sabato	30 novembre,	ore 10	Lanciano
Martedì	10 dicembre,	ore 11	La Spezia

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 necessari da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.



Forganizzazione della proprietà immobiliare
www.confedilizia.it

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'Ufficio stampa della Confedilizia