

Maurizio Leo all'assemblea di Confedilizia. Rottamazione locale, proroga per gli enti al voto

Bonus edilizi, cantiere aperto

Cedolare negozi, ristrutturazioni, mobili. Se ci sono fondi

Pagina a cura

DI FRANCESCO CERISANO

Rifinanziamento della cedolare secca al 21% sulle locazioni degli immobili commerciali (misura approvata in modo spot nel 2019 e mai più confermata negli anni successivi) e proroga dei bonus ristrutturazioni (al 50% per le prime case e al 36% per le seconde) e del bonus mobili. Ma solo se ci saranno le risorse e dopo che Eurostat a settembre avrà verificato in via definitiva l'andamento dei conti pubblici italiani nel 2025.

All'assemblea annuale di Confedilizia il viceministro dell'economia e delle finanze, **Maurizio Leo**, ha lasciato aperta la porta alle modifiche fiscali tanto attese dai proprietari immobiliari, senza tuttavia abbandonare il realismo e la cautela imposti dall'attuale congiuntura.

Nel frattempo i contribuenti saranno chiamati entro il 16 giugno a versare l'acconto dell'Imu, la patrimoniale mascherata da 22 miliardi che registra un tax gap del 26% (con 5 miliardi di gettito evaso) e con cui i proprietari potranno chiudere più facilmente i conti grazie alla Rottamazione quinquies estesa ai tributi locali dal decreto fiscale.

Ma prima i comuni dovranno approvare le delibere di adesione alla definizione agevolata entro il 30 giugno e questo mette in difficoltà i 980 municipi al voto il 24 e 25 maggio.

Dopo la denuncia dell'Ifel (si veda ItaliaOggi di ieri), il governo sta valutando una norma di proroga della deadline del 30 giugno entro cui i municipi sono chiamati ad approvare le delibere consiliari, pubblicarle sul sito istituzionale e comunicarle ad Agenzia delle entrate Riscossione. Un tour de force improbo per gli enti al voto per i quali, come confermato da Leo, si sta valutando uno slittamento del termine in modo da mettere i municipi nelle condizioni di valutare attentamente la convenienza della Rottamazione (dopo aver acquisito il parere dell'organo di revisione e aver effettuato un'attenta ponderazione dei carichi affidati).

Le prospettive della tassazione immobiliare

Sulla cedolare secca sulle locazioni degli immobili commerciali, lo schema che potrebbe essere ripreso è quello della legge di bilancio 2029 (art.1, comma 59, legge 145/2018) che solo per i contratti stipulati quell'anno, relativi ad unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, ha aperto per la prima e ultima volta alla possibilità di scegliere (in alternativa al regime ordinario di tassazione del reddito fondiario ai fini dell'Irpef) il regime di cedolare secca con l'aliquota del 21 per cento. La norma, prevedeva anche una clausola anti-furbetti che impediva l'applicazione della cedolare ai contratti stipulati nel 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risultasse in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale. Questo regime agevolato, per il momento, resta in vigore quindi solo per i contratti stipulati nel 2019 e rinnovati l'anno scorso (sei anni+sei) ma taglia fuori tutte le altre locazioni commerciali, motivo per cui il presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, ne ha rilanciato la richiesta di rifinanziamento al governo. "Continuiamo a chiedere la cedolare secca sulla locazioni non abitative: l'estensione figura tra i principi della delega fiscale, è arrivato il momento di attuarlo. Bisogna liberalizzare gli affitti non abitativi e semplificare la tassazione. Questo aiuterà i giovani che hanno bisogno di attività nuove. E' un appello forte che rivolgiamo al governo e al Parlamento: può aiutare le imprese, il commercio e la vitalità urbana".

Leo non ha chiuso la porta. "Trovando le risorse si può vedere di adottare una misura di questo genere. Tenere differenziate locazioni commerciali e abitative non è un aspetto che rientra nei meccanismi impositivi, è una sperequazione che non ha senso, ma dobbiamo vedere le risorse che possiamo mettere a terra", ha detto il viceministro. Ma tutto, come detto, dipenderà dall'andamento dei conti pubblici 2025 che Eurostat certificherà a settembre. "Se si troveranno le risorse si potrebbe prorogare ancora una volta la differenziazione dei bonus per gli in-



Il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa all'assemblea

terventi di ristrutturazione, al 50% per le prime case e al 36% per le seconde a cui associare la riproposizione del bonus mobili". Il convitato di pietra con cui fare i conti si chiama Superbonus. Un fardello che cuba 174 miliardi per il 2026, impegnando crediti d'imposta per 40 miliardi quest'anno e 20 nel 2027. Ecco perché, ha ammonito Leo, "è necessario stare attenti" soprattutto nella situazione emergenziale da shock energetico di questi mesi. Ma la prudenza, ha riconosciuto, non può far dimenticare la "necessità di venire incontro al mondo delle imprese e delle famiglie".

Affitti brevi

Sugli affitti brevi Leo ha difeso il punto di caduta individuato nella Manovra 2026 che dopo una buona dose di polemiche ha previsto una cedolare al 21%

per il primo immobile locato che sale al 26% per la seconda casa, mentre dalla terza casa in poi si entra in un meccanismo di tassazione ordinaria. Ma le limitazioni decise dai comuni alle locazioni di breve durata piacciono sempre meno ai proprietari che incassano la solidarietà del ministro delle infrastrutture **Matteo Salvini**. "Si tratta di limitazioni penalizzanti ed eccessive", ha detto Salvini. "Se la proprietà privata è sacra, ognuno del suo appartamento fa quello che vuole. Semmai si può regolamentare all'interno del condominio, però bloccare o censurare no. Io penso che sia una battaglia ideologica di alcuni sindaci e che a furia di vincolare, limitare e penalizzare si svuotino i centri storici". Ma il presidente dell'Anci **Gaetano Manfredi**, smorza le polemiche: "I sindaci

non sono nemici dei proprietari immobiliari. Mi auguro che si possano individuare una serie di priorità e percorsi a partire dal tema della desertificazione commerciale, che è un argomento che a noi sta molto a cuore e anche voi avete messo nella vostra agenda di proposta", ha detto il sindaco di Napoli rivolgendosi alla platea di Confedilizia.

Le altre richieste di Confedilizia

Nel corso dell'evento il presidente di Confedilizia ha espresso apprezzamento per il Piano casa del governo e ha chiarito la posizione della Confederazione anche sullo spinoso tema della riqualificazione energetica e dei costi per i cittadini. "Noi non siamo contrari alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio", ha chiarito. "Ma la sostenibilità si costruisce con incentivi e non con imposizioni, per questo abbiamo contrastato la direttiva europea sulle case green alla quale il governo si è opposto. L'efficientamento energetico non può trasformarsi in compressione patrimoniale delle famiglie italiane, serve gradualità, equilibrio, realismo e rispetto per il risparmio degli italiani. La proprietà è una infrastruttura economica e civile del Paese che contribuisce al Pil per oltre il 10%".

—© Riproduzione riservata—