

CAMERA DEI DEPUTATI

Commissione Finanze

**Audizione di Confedilizia
sulle tematiche relative alla tassazione degli immobili**

Roma, 14 ottobre 2015

AUDIZIONI CONFEDILIZIA – 2015

La gravità della situazione del comparto immobiliare ed edilizio è sotto gli occhi di tutti. Per questo settore, le conseguenze della crisi economica internazionale si sono dilatate, in Italia, per via di una sorta di effetto moltiplicatore generato da una politica fiscale – iniziata con la manovra dell'autunno 2011, ma confermata negli anni successivi – che ha prodotto effetti depressivi di portata eccezionale.

I dati sull'andamento del numero di compravendite immobiliari mostrano con chiarezza quanto è accaduto a partire dal primo anno di applicazione della tassazione introdotta con la Manovra Monti e nei periodi successivi. Per cogliere appieno i reali contorni della situazione, basti riflettere sul fatto che l'ultimo rilevamento effettuato dall'Agenzia delle entrate – che registra un aumento del 6,8 per cento delle transazioni nel secondo trimestre 2015 rispetto al medesimo trimestre dell'anno precedente – corrisponde in termini assoluti ad un numero di compravendite pari al 30 per cento in meno di quelle registratesi nello stesso periodo di tempo dell'anno 2011.

ANDAMENTO COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Periodo di riferimento	Numero compravendite	Variazione rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente
PRIMO TRIMESTRE 2011	299.059	- 3,6%
SECONDO TRIMESTRE 2011	350.052	- 5,6%
TERZO TRIMESTRE 2011	288.299	+ 1,6%
QUARTO TRIMESTRE 2011	383.819	+ 0,4%
TOTALE 2011	1.321.229	- 1,9%
PRIMO TRIMESTRE 2012	246.086	- 17,7%
SECONDO TRIMESTRE 2012	263.034	- 24,9%
TERZO TRIMESTRE 2012	213.860	- 25,8%
QUARTO TRIMESTRE 2012	270.359	- 29,6%
TOTALE 2012	993.339	- 24,8%
PRIMO TRIMESTRE 2013	212.320	- 13,7%
SECONDO TRIMESTRE 2013	242.938	- 7,6%
TERZO TRIMESTRE 2013	199.727	- 6,6%
QUARTO TRIMESTRE 2013	249.974	-7,5%
TOTALE 2013	904.960	- 8,9%
PRIMO TRIMESTRE 2014	215.757	+ 1,6%
SECONDO TRIMESTRE 2014	234.255	- 3,6%
TERZO TRIMESTRE 2014	207.707	+ 3,6%
QUARTO TRIMESTRE 2014	263.830	+ 5,5%
TOTALE 2014	920.849	+ 1,8%
PRIMO TRIMESTRE 2015	208.403	- 3,4%
SECONDO TRIMESTRE 2015	250.151	+ 6,8%

Fonte: Agenzia delle entrate

Nel 2015, la proprietà immobiliare si è trovata, per il quarto anno consecutivo, a subire un livello di imposizione tributaria insostenibile, tale da rendere urgente un'inversione di tendenza attraverso una riduzione del carico fiscale.

I dati principali

- Nel 2014, il gettito di Imu e Tasi è stato di circa 25 miliardi di euro, cui bisogna aggiungere quello dell'imposta di scopo (che è un'addizionale all'Imu). Fino al 2011, il gettito dell'Ici era stato di circa 9 miliardi di euro. Le imposte locali sugli immobili si sono, pertanto, quasi triplicate. E i proprietari pagano ormai 16 miliardi di euro in più ogni anno.
- Il carico di imposte patrimoniali (Imu e Tasi), nel quadriennio 2012-2015, può stimarsi in 94 miliardi di euro.
- La tassazione sugli immobili è patrimoniale (e quindi, per definizione, progressivamente espropriativa dei beni colpiti) per più del 60%.
- Oltre alle imposte di natura patrimoniale, la proprietà immobiliare paga ogni anno almeno 20 miliardi circa in altri tributi: Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef, cedolare secca, Ires, Irap, imposta di registro, Iva, imposte ipotecarie e catastali, imposta di bollo, imposta sulle successioni e sulle donazioni, tassa sui rifiuti, tributo provinciale per l'ambiente, contributi ai Consorzi di bonifica, tassa occupazione spazi pubblici ecc.
- L'Italia ha ormai un livello di tassazione sugli immobili più che doppio rispetto alla media dei Paesi europei. Più alte sono, in particolare, le cosiddette imposte ricorrenti sulla proprietà immobiliare. Inoltre, nei pochissimi Stati che risultano avere una tassazione maggiore rispetto alla nostra, e che elevano la media generale, il dato comprende le imposte sui servizi, che sono ben diverse dalle nostre imposte patrimoniali poiché sono a carico degli occupanti degli immobili (in caso di locazione, quindi, degli inquilini) e non dei proprietari in quanto tali.
- Sugli immobili locati, le imposte arrivano ad erodere fino all'80 per cento del canone (e con il restante 20 per cento devono essere pagate le spese).

LE IMPOSTE LOCALI SUGLI IMMOBILI DAL 2011 AL 2014

2011 e anni precedenti	2014
9 miliardi (ICI)	25 miliardi (IMU e TASI)

È necessario partire da questi dati – e da quelli, altrettanto significativi, relativi ad esempi di tassazione in capo a singoli proprietari (riportati nelle tabelle che seguono) – per effettuare qualsiasi valutazione sull'attuale situazione del comparto immobiliare e per ipotizzare i possibili scenari futuri.

La necessità di ridurre la tassazione sugli immobili non è dovuta solo ad un'esigenza di equità. I riflessi che il carico fiscale genera sul settore immobiliare e sull'intera economia sono stati a lungo sottovalutati da molti. Gravare gli immobili – in modo repentino, marcato e prolungato – di un carico di tasse come quello abbattutosi in Italia in questi anni, produce conseguenze negative a catena, con effetti evidenti e innegabili sulla crescita del Paese:

- crollo delle compravendite, evidenziato nella tabella soprastante
- caduta dei prezzi, in Italia in controtendenza rispetto agli altri Paesi Ue (cfr. tabella Eurostat in allegato)
- diminuzione degli interventi sulle singole unità immobiliari per ristrutturazione e arredamento
- fallimento di migliaia di piccole imprese del settore
- perdita di centinaia di migliaia di posti di lavoro in edilizia
- crisi delle locazioni e progressiva riduzione della relativa offerta, con gli immaginabili risvolti sociali (per le locazioni abitative) ed economici (per le locazioni non abitative), come meglio illustrato più avanti.

Vi sono poi altri segnali da registrare, ancora più preoccupanti. Sono in continuo aumento le cosiddette “**unità collabenti**”, vale a dire gli immobili ridotti in ruderi a causa del loro accentuato livello di degrado. Lo si evince analizzando i dati forniti dall'Agenzia delle entrate sullo stato del patrimonio immobiliare italiano.

Nel 2014, il numero di questi immobili – inquadrati nella categoria catastale F2 – è cresciuto del 5,1% rispetto al 2013. Ma il dato più impressionante è quello che mette a confronto il periodo pre e post Imu: **rispetto al 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono aumentati di oltre il 58%**, essendo passati da 278.121 a 441.497 (+163.376).

Si tratta di numeri che devono far riflettere chi è chiamato a operare le prossime scelte di politica fiscale. Moltissimi di questo quasi mezzo milione di immobili, infatti, vengono ridotti allo stato di ruderi per decisione dei singoli proprietari, che – non essendo più in grado di far fronte alle spese per il loro mantenimento e alla smodata tassazione patrimoniale in atto dal 2012 – li privano essi stessi delle caratteristiche che li rendono tali.

In altri casi, e il fenomeno non è meno preoccupante, sono immobili che a così gravi condizioni di fatiscenza giungono da sé soli, sempre per la mancanza di risorse economiche da parte dei proprietari.

Vi è poi il fenomeno – inedito e impensabile prima di questa fase drammatica per il settore immobiliare – della **rinuncia alla proprietà**. Sono sempre più frequenti, da parte dei proprietari, i tentativi di avvalersi di un diritto garantito dal codice civile ma che sinora era privo di qualsiasi interesse: quello, appunto, di rinunciare alla proprietà dei propri beni per sottrarsi agli accresciuti oneri – soprattutto di tipo tributario – che sugli stessi gravano, in assenza di qualsiasi redditività e nell'impossibilità, per assenza di domanda, sia di vendere il bene sia di concederlo in locazione.

In un quadro di questo tipo, risulta evidente come sia urgente un intervento di riduzione della tassazione su tutti gli immobili. In caso contrario, fenomeni come quelli sopra evidenziati non potranno che ulteriormente aggravarsi.

È dal Fisco, insomma, che bisogna ripartire per dare vita ad una grande “operazione fiducia” per il settore immobiliare. Solo attraverso una riduzione della morsa fiscale sugli immobili, si potrà sperare nell'attivazione di un circolo virtuoso, capace di diffondere un ottimismo “contagioso”, che non mancherebbe di riflettersi sui grandi numeri della nostra economia.

L'abolizione di Imu e Tasi su tutte le abitazioni principali

L'annuncio dell'eliminazione della tassazione Imu-Tasi su tutte le “prime case” è molto importante e va salutato con soddisfazione. Si tratta di una scelta che segna un cambio di direzione fondamentale soprattutto per le motivazioni con le quali viene sorretta, che sono quelle del **sostegno al settore immobiliare ed edilizio** e della **iniezione di fiducia stimolatrice dei consumi**. E' un'inversione di rotta importante, ma che produrrà effetti ben maggiori se sarà integrata – come si dirà più diffusamente in seguito – con un intervento di detassazione più ampio, che dovrebbe partire – a giudizio di Confedilizia – dagli immobili locati.

L'eliminazione totale della tassazione sull'abitazione principale consentirà, peraltro, di superare una grave discriminazione che attualmente colpisce alcune tipologie di immobili, quelli inquadrati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Abitazioni che, anche se “prime case”, sono ora soggette sia all'Imu sia alla Tasi, addirittura con un'aliquota complessiva massima pari al 6,8 per mille (contro il 3,3 delle altre categorie catastali).

Si tratta di immobili impropriamente definiti “di lusso”, essendo diversissimi fra di loro per effetto dell'impostazione stessa del nostro Catasto, e proprio per questo distribuiti sul territorio nazionale in modo del tutto disomogeneo.

In ogni caso, se la scelta è quella di sottrarre a tassazione la “prima casa”, non vi è ragione di operare distinzioni nell'ambito degli immobili abitati dai proprietari, tantomeno con l'irragionevole sistema di cui s'è detto.

L'unificazione di Imu e Tasi

Il tetto del 10,6 per mille

Il Governo sembra aver deciso di ridurre ad un'unica imposta l'Imu e la Tasi.

Se così fosse, l'aliquota massima del nuovo tributo non dovrebbe superare la misura del 10,6 per mille, vale a dire l'ordinario limite della somma di Imu e Tasi. Livello che, anche qualora non si giungesse all'unificazione, dovrebbe comunque essere mantenuto quale limite massimo per la somma dei due tributi.

Non potrebbe, infatti, farsi riferimento allo speciale tetto dell'11,4 per mille poiché quest'ultimo è stato previsto, per gli anni 2014 e 2015, solo per quei Comuni che dispongano corrispondenti detrazioni per l'abitazione principale: situazione che dal 2016 non potrà più verificarsi per effetto dell'esenzione della prima casa.

Se, quindi, il limite massimo dell'aliquota del nuovo tributo (o dei due attuali tributi) fosse stabilito in misura superiore al 10,6 per mille, la conseguenza sarebbe quella di un aumento della tassazione sugli immobili.

L'abolizione della quota a carico dell'occupante

In assenza di ulteriori specificazioni, l'unificazione di Imu e Tasi – con la contestuale abolizione della quota della Tasi a carico dell'occupante – si risolverebbe in un aumento di imposizione sui proprietari che affittano.

In caso di locazione, infatti, la Tasi è a carico sia del proprietario-locatore (fra il 70 e il 90%, secondo quanto stabilito dal singolo Comune) sia dell'inquilino (il restante 10-30%).

Perché l'imposta non venga tolta agli inquilini ma trasferita sui proprietari-locatori, è pertanto necessario che non ci si limiti ad eliminare la quota a carico dei detentori, ma si provveda altresì a ridurre in via generale il tributo per tutti gli immobili locati.

La necessità di un intervento più ampio

L'impegno all'eliminazione della tassazione sulla prima casa deve essere considerato come un primo passo nella giusta direzione, perché di ben di più vi è bisogno in un settore che ha visto quasi triplicarsi in pochi anni il carico di imposte patrimoniali.

Servirebbe un intervento generalizzato, qualcosa che consentisse di dare fiducia ai tanti piccoli risparmiatori dell'immobiliare, qualcosa che tutti potessero cogliere come un forte segnale di cambiamento. Ed è per questo che Confedilizia chiede al Governo di fare uno

sforzo in più, iniziando da un'azione di detassazione che riguardi gli immobili da investimento per definizione, quelli destinati all'affitto.

Se, infatti, l'intervento sulle prime case produrrà certamente benèfici effetti sulla domanda interna, liberando risorse per i consumi, affinché analogo impulso venga dato al settore immobiliare ed edilizio – ed al relativo indotto – è necessario riattivare un comparto della compravendita immobiliare che l'eccesso di fiscalità ha inesorabilmente mortificato, quello riguardante gli immobili da investimento.

Il problema dell'affitto

Gli ultimi dati ufficiali disponibili (*Gli immobili in Italia – 2015*, a cura del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate) registrano che in Italia gli immobili – abitativi e non abitativi – sono per circa l'88% di proprietà di persone fisiche. Per le abitazioni, la quota di proprietà delle persone fisiche raggiunge quasi il 92%.

Gli immobili – abitativi e no – locati da parte di persone fisiche sono 5,3 milioni, pari al 9,6% del totale.

Solo l'8,9% dello stock abitativo è dato in locazione. E il rischio – come si dirà meglio più avanti – è che tale percentuale si riduca ulteriormente già dal 2016, con conseguenze sociali drammatiche. Si tratta, esattamente, di **2 milioni e 820 mila** unità immobiliari (di cui appena 200.000 circa locate attraverso i cosiddetti contratti “concordati”, a canone calmierato). **In Francia**, tale quota è al **42%**; **in Spagna**, al **40%** (*Investire sulla casa*, a cura di Censis e Nomisma per Sidief).

La futura fiscalità locale – soprattutto se mantenesse l'attuale impostazione patrimoniale/catastale – dovrebbe porre rimedio ad un grave *vulnus* provocato dall'introduzione di Imu e Tasi: quello relativo alla **fortissima penalizzazione subita dall'affitto**. Gli esempi pubblicati all'interno del presente documento testimoniano, attraverso numeri oggettivi, come gli immobili in locazione, sia ad uso abitativo sia ad uso non abitativo, abbiano pagato un prezzo altissimo all'aumento di imposizione degli ultimi anni. **E' essenziale prevedere una detassazione degli immobili locati, al minimo attraverso l'introduzione di un limite di legge diverso da quello generale per le aliquote applicabili per gli immobili in questione, eventualmente differenziando le misure fra le diverse ipotesi di locazione:** abitativa (“libera” e a canoni calmierati) e non abitativa.

In assenza di un limite alla tassazione locale sugli immobili in affitto le conseguenze che si avrebbero nel giro di pochi anni – e che si stanno già manifestando via via che i contratti in corso vanno a scadenza – sono fortemente preoccupanti.

Nel settore abitativo, l'assenza di redditività porta alla progressiva riduzione dell'offerta di abitazioni private in locazione, che si rivela particolarmente grave in un Paese – come è l'Italia – in cui l'affitto è stato storicamente assicurato dalla proprietà diffusa, quella delle migliaia di persone fisiche che hanno investito i propri risparmi in un immobile.

Perseverare in una tassazione così pesante del settore significa mettere in conto che, nel giro di pochi anni, verrà quasi del tutto a mancare una fetta essenziale dell'offerta abitativa. Non si può pensare che ciò non abbia conseguenze, considerando anche lo stato disastroso in cui versa l'edilizia pubblica.

Vi è poi un problema di equità. Come illustrato nelle tabelle allegate, rispetto al 2011 – ultimo anno di applicazione dell'ICI – un'abitazione affittata con contratto "libero" (4 anni + 4) paga oggi – in una città come Roma – il 157% in più di imposte patrimoniali (Imu e Tasi). In caso di abitazione locata con contratto "concordato", e cioè a canone agevolato, l'aumento è pari addirittura al **291%**. Imposte patrimoniali che si aggiungono, come non avviene negli altri settori, ai tributi sul reddito da locazione.

Sui **contratti "concordati"**, peraltro, il caso di Roma non è neppure quello più eclatante. Nel passaggio da Ici a Imu, questa tipologia contrattuale che dovrebbe essere particolarmente tutelata per via della funzione sociale che svolge, ha fatto registrare – a titolo di esempio – i seguenti aumenti in capo ai locatori: Cagliari + **451%**; Genova + **510%**; Torino + **817%**; Venezia, addirittura, + **2.330%**.

Se poi il proprietario non riesce neppure ad affittare la casa in questione, la situazione diviene addirittura surreale: quella casa, priva di qualsiasi redditività e fonte unicamente di spese, è soggetta a ben 6 tributi (Irpef, Addizionale regionale Irpef, Addizionale comunale Irpef, Imu, Tasi e Tari).

Va notato, peraltro, che **oltre la metà dei locatori (il 51,7%) ha un reddito che non supera i 26 mila euro lordi annui**. E solo un quarto di essi supera i 55 mila euro (*Gli immobili in Italia – 2015*).

Per quanto concerne gli **immobili non abitativi** (ove, oltretutto, non risulta neppure applicabile la cedolare secca), la situazione è altrettanto grave, e per giunta acuita dalla presenza di una legislazione vincolistica fuori dal tempo, che impedisce a proprietari e inquilini di concordare liberamente gli elementi essenziali del contratto e che quindi – soprattutto in un periodo di crisi – non consente l'incontro di domanda ed offerta, in particolare in caso di apertura di nuove attività da parte di giovani. Le imposte, statali e locali (ben 7), raggiungono un livello tale da erodere fino all'80% del canone di locazione, anche per via della irrisoria deduzione Irpef per le spese, pari al 5%. Percentuale di imposizione che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono, appunto, le spese (di manutenzione, assicurative ecc.) alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte (senza considerare il rischio morosità).

In questo quadro, è difficile pensare che vi possa essere un soggetto interessato ad investire in un locale commerciale o a rinnovare il relativo contratto di locazione. La prospettiva, anche in questo caso, è inesorabile: aumento del numero di negozi e uffici sfitti, progressivo decadimento del tessuto urbano, perdita di attività economiche e di posti di lavoro.

Di qui l'urgenza di un intervento, per l'una e per l'altra tipologia di locazioni.

I segnali di attenzione

La necessità di un'attenzione all'affitto è stata segnalata dal Parlamento in due occasioni. La **Commissione Finanze del Senato** – nel parere approvato sulla nota di aggiornamento del Def – ha chiesto al Governo, in vista della manovra, “interventi agevolativi sulle aliquote da applicare alle abitazioni concesse in affitto a canoni concordati”.

L'**Aula della Camera**, dal canto suo, ha richiesto – nella risoluzione di maggioranza sulla nota di aggiornamento del Def – il “rafforzamento degli strumenti in favore della locazione”.

Anche dal **Governo** è giunta una significativa apertura, che ci si attende venga tradotta in un intervento legislativo. Il Viceministro dell'economia e delle finanze, Enrico Morando, intervenendo il 19 settembre scorso all'annuale convegno di Confedilizia a Piacenza, ha dichiarato che sull'idea di eliminare totalmente o parzialmente Imu e Tasi sugli immobili locati con i contratti concordati “c'è un consenso” e che l'intervento ha dimensioni finanziarie talmente ridotte da facilitare il percorso. Le ragioni del consenso sono legate alla **necessità di agevolare la mobilità dei lavoratori**. Ha detto il Viceministro Morando: “Un Paese si muove bene se la forza lavoro si muove piuttosto rapidamente sul territorio. Abbiamo bisogno di un mercato degli affitti che funzioni bene. Se il mercato degli affitti funziona male per via del livello di pressione fiscale che vi eserciti sopra, naturalmente il sistema economico nel suo complesso riceve un danno: il fattore lavoro non si sposta con adeguata celerità e facilità sul territorio”.

Da ultimo, un convinto sostegno all'idea di detassare almeno questa speciale categoria di immobili locati è venuto dall'**associazione dei Comuni**. Guido Castelli, Presidente di Ifel-Anci e responsabile finanza locale dell'associazione, ha rilevato che ridurre la tassazione locale sulle case affittate con contratti concordati “sarebbe un'operazione che allo Stato costerebbe poche decine di milioni di euro ma che potrebbe assicurare un effetto sociale e immobiliare di grande portata. Ne trarrebbero beneficio i cittadini, e il mercato nel suo complesso, compreso quello del lavoro, tramite l'indotto, dalle manutenzioni ai servizi connessi, che si verrebbe a far ripartire. Anche i Comuni si avvantaggerebbero delle nuove disponibilità abitative a canone calmierato che, sotto il profilo sociale, potrebbero essere introdotte sul mercato”.

Oneri

I costi di un'operazione di detassazione dell'affitto (in termini di oggettiva perdita di gettito, senza considerare l'effetto rilancio che in realtà compenserebbe almeno in parte tale perdita) variano naturalmente in ragione delle modalità di intervento.

A titolo esemplificativo, si segnala che un azzeramento dell'Imu e della Tasi per i circa 200 mila immobili locati attraverso i cosiddetti contratti "concordati" avrebbe un costo inferiore a 150 milioni di euro. Costo che andrebbe evidentemente a ridursi qualora, anziché all'azzeramento, si pensasse alla fissazione per legge di limiti specifici per la somma delle aliquote di Imu e Tasi (in caso di fissazione di un limite al 4 per mille, ad esempio, gli oneri possono stimarsi tra i 60 e gli 80 milioni di euro).

Oneri superiori, naturalmente, comporterebbe un intervento di detassazione su tutte le abitazioni locate (fino a 2 miliardi di euro) ovvero, più estesamente, su tutti gli immobili locati, abitativi e non abitativi (fino a 3 miliardi di euro).

Si tratta, comunque, di cifre che non sono neppure paragonabili all'entità dei tributi che la proprietà immobiliare nel suo complesso paga in più, ogni anno, da quando esistono Imu e Tasi (16 miliardi di euro, come detto).

Deve sottolinearsi, inoltre, che la previsione di uno speciale trattamento fiscale degli immobili locati costituisce una tradizione del nostro ordinamento, interrotta solo a partire dalla Manovra Monti della fine del 2011. **Lo stesso decreto legislativo sul federalismo fiscale municipale** – che conteneva la disciplina originaria dell'Imu, poi stravolta – **disponeva una riduzione alla metà dell'aliquota relativa a tutti gli immobili locati.**

Come appare evidente dai dati sopra riportati, l'intervento minimo di detassazione dell'affitto – quello sugli **immobili abitativi locati attraverso i contratti "concordati"**, con un **azzeramento della tassazione Imu-Tasi ovvero con la fissazione per legge di un limite massimo specifico di aliquota** (al 2 o al 4 per mille, ad esempio) – comporterebbe oneri finanziari ridottissimi. Da tale comparto, dunque, potrebbe partirsi per dare un primo segnale di attenzione al settore.

Riservando alla locazione poche decine di milioni di euro (lo 0,3 per cento dei circa 27 miliardi della manovra programmata), si potrebbe dare vita ad un formidabile circolo virtuoso fatto di maggiore mobilità delle forze del lavoro, di aumento della fiducia nei risparmiatori dell'immobiliare, di attivazione di interventi di recupero edilizio, di soluzione di problemi abitativi soprattutto per le giovani coppie.

Il rischio di un mancato intervento almeno sui contratti "concordati" è che – a partire dal 2016, quando andranno a scadere gli ultimi contratti stipulati prima dell'introduzione dell'Imu (in primis proprio quelli "concordati", di 3 anni più 2) – almeno 50 mila famiglie si

troveranno nella necessità di reperire un nuovo alloggio, per via della scelta dei proprietari di abbandonare l'affitto.

Altri interventi necessari

La normativa tributaria riguardante gli immobili necessiterebbe, naturalmente, di numerosi altri interventi, finalizzati sia a ridurre il peso fiscale sul settore sia a correggere distorsioni esistenti nell'ordinamento. In questa sede, tuttavia, si è scelto di concentrare l'attenzione su quella che Confedilizia ritiene la maggiore urgenza del comparto. Di seguito, pertanto, si indicano solo sommariamente alcune delle altre criticità bisognose di un intervento normativo.

Tassazione canoni non riscossi

Si rende necessario – al minimo – uniformare la disciplina relativa alle locazioni non abitative a quella riguardante le locazioni abitative in materia di imposizione sui canoni non percepiti. Solo per le prime, infatti, il principio generale della tassazione dei redditi fondiari indipendentemente dalla loro percezione (art. 26 Tuir), è stato parzialmente derogato dalla norma (art. 8, legge n. 431/'98) che dispone che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore; e che, per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, sia riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.

Deduzione redditi da locazione

Fino a qualche anno fa la deduzione Irpef per i redditi da locazione (a titolo di imposte e tasse, manutenzione ordinaria e straordinaria ecc.) era fissata al 25%. Successivamente è stata ridotta al 15%. Infine, la legge n. 92 del 2012 di riforma del mercato del lavoro l'ha portata, a decorrere dal 2013, al 5%. Ciò che, in sostanza, ha portato alla conseguenza della tassazione delle spese del proprietario-locatore.

Si rende necessario ripristinare la misura del 15%, peraltro essa stessa insufficiente a coprire gli oneri a carico dei contribuenti interessati.

Irpef immobili non locati

E' necessario eliminare la previsione normativa, di particolare iniquità, introdotta dalla legge di stabilità per l'anno 2014 (art. 1, commi 717 e 718, legge n. 147/'13), che prevede che il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso Comune nel quale si

trova l'immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati all'Imu, concorra alla formazione della base imponibile Irpef e delle relative addizionali in misura del 50%.

Gli immobili in questione, infatti, sono generalmente quelli che i locatori (nella stragrande maggioranza dei casi piccoli proprietari) intendono concedere in locazione, senza peraltro trovare – soprattutto in questo periodo di crisi – inquilini disponibili. E su tali immobili improduttivi di reddito i locatori sono costretti, oltre a pagare l'Imu e la Tasi (solitamente l'aliquota massima), a sostenere tutti gli altri oneri propri di un bene come questo: contributi condominiali, spese di manutenzione ecc.

La norma sulla tassazione Irpef degli immobili non locati è peraltro in palese contraddizione con l'esenzione dell'Imu per gli immobili invenduti e non locati delle imprese disposta con il decreto-legge n. 102/13, come convertito in legge. Infatti, mentre per questi ultimi è stata eliminata un'imposta sul presupposto di non tassare quello che è solo un costo per l'impresa, per gli immobili delle persone fisiche che si trovano in una situazione analoga rispetto a quelli delle imprese, non solo si è mantenuta la tassazione Imu, ma si sono aggiunte altre 4 imposte: la Tasi, l'Irpef, l'addizionale regionale Irpef e l'addizionale comunale Irpef. Alle quali deve aggiungersi la Tari.

Estensione dell'esenzione Imu per gli immobili invenduti

E' necessario estendere il campo di applicazione dell'esenzione Imu prevista per gli immobili delle imprese di costruzione che le imprese stesse non riescano né a vendere né a locare. L'esenzione – per ragioni di uniformità e, di conseguenza, di equità – dovrebbe essere prevista anche nei confronti delle società che effettuano attività di compravendita e locazione di immobili, per le quali pure si pone il problema del costo rappresentato dal pagamento di un'imposta su beni che i soggetti in questione non riescono né a vendere né a locare.

Estensione del campo di applicazione della cedolare secca sugli affitti

Si rende opportuno estendere l'applicabilità del regime fiscale della cedolare secca sugli affitti anche alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Ciò, al fine di consentire un rilancio del relativo mercato, fortemente in crisi anche a causa della rigidità della normativa concernente la durata dei contratti.

Nel settore abitativo, invece, la necessità di un'estensione riguarda i soggetti che esercitano attività di impresa e professionali, esclusi dal regime sostitutivo senza ragioni convincenti.

Rilancio del rent to buy

Il decreto-legge n. 133/2014 (cosiddetto “Sblocca Italia”) ha dettato, all’art. 23, 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”, così regolando, in pratica, gli effetti civilistici della formula contrattuale conosciuta come *rent to buy*.

Nulla, però, tale provvedimento ha previsto con riguardo ad un aspetto di particolare rilievo: cosa accade se il conduttore, nel corso del rapporto, interrompe il pagamento del corrispettivo convenuto per il godimento dell’immobile e, malgrado ciò, mantenga la detenzione dello stesso? Oppure: cosa succede se, al termine del contratto di godimento, il conduttore rimanga nell’unità immobiliare senza rispettare il suo impegno all’acquisto?

In questi casi, il ricorso ad un procedimento ordinario di rilascio per occupazione senza titolo comporterebbe sicure lungaggini, con tutto quello che ne può conseguire in termini di appetibilità del nuovo istituto.

Si rende pertanto necessario – attraverso il richiamo alla normativa sul procedimento per convalida di sfratto – garantire al proprietario, nel periodo della concessione del godimento del bene, le necessarie tutele per i casi di finita locazione e morosità.

Analogamente, dovrebbero prevedersi misure di incentivazione fiscale dell’istituto, analoghe a quelle previste per l’acquisto di immobili destinati alla locazione, ma prive degli oggettivi limiti che hanno impedito a tale misura di decollare.

Permute immobiliari

Al fine di stimolare il mercato immobiliare e il comparto edilizio in genere, un intervento che potrebbe rivelarsi efficace è quello di agevolare le permutazioni immobiliari, riducendo la tassazione per queste operazioni almeno al ricorrere di determinati presupposti.

In qualsiasi forma tali agevolazioni fiscali venissero introdotte, si tratterebbe di una misura che verosimilmente non comporterebbe perdite di gettito – visto l’esiguo numero di tali operazioni che si registra attualmente e considerate le imposte che si ricaverrebbero dalle nuove transazioni – e che determinerebbe notevoli vantaggi. Essa, infatti, consentirebbe di sbloccare un considerevole numero di immobili che giacciono invenduti; permetterebbe una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, posto che – in cambio della possibilità di collocare sul mercato in modo agevolato i molti immobili invenduti – le imprese sarebbero incentivate a ristrutturare gli immobili più datati che riceverebbero dai privati; impedirebbe ulteriore spreco di territorio per nuove costruzioni; alimenterebbe un’attività edilizia che da molti anni è in grave difficoltà, ripristinando parte dei posti di lavoro perduti e

producendo anche gettito per l'Erario; darebbe alle persone fisiche la possibilità di accedere ad abitazioni di maggior pregio sopportando una tassazione inferiore a quella ordinaria.

Al fine di ulteriormente agevolare lo strumento della permuta, potrebbe essere previsto legislativamente che i relativi atti possano essere stipulati, oltre che da parte dei notai, anche da parte degli avvocati. Questi ultimi, naturalmente, potrebbero per gli aspetti tecnici avvalersi – come già attualmente avviene – della consulenza di professionisti quali ingegneri, architetti e geometri.

ABITAZIONE DATA IN AFFITTO
Raffronto tassazione locale 2011-2014

Contratto “libero” (4 anni + 4)

Città: Roma

Immobile A2 con rendita catastale di 1.000 euro

2011

Aliquota ICI: 7 per mille

2014

Aliquota IMU: 10,6 per mille

Aliquota TASI: 0,8 per mille

2011 ICI	2014 IMU + TASI	Variazione assoluta	Variazione percentuale
735 euro	1.889 euro	+ 1.154 euro	+ 157%

Contratto “concordato”, a canone calmierato (3 anni + 2)

Città: Roma

Immobile A2 con rendita catastale di 1.000 euro

2011

Aliquota ICI: 4,6 per mille

2014

Aliquota IMU: 10,6 per mille

Aliquota TASI: 0,8 per mille

2011 ICI	2014 IMU + TASI	Variazione assoluta	Variazione percentuale
483 euro	1.889 euro	+ 1.406 euro	+ 291%

Le tabelle illustrano l'aumento di tassazione locale che hanno subito, a partire dal 2012, gli immobili locati. Tassazione – su base puramente patrimoniale – che si aggiunge a quella che colpisce il reddito da locazione.

È sconcertante notare come dall'aggravio fiscale sugli immobili non siano stati risparmiati, in ossequio alla funzione sociale che essi tradizionalmente svolgono, neppure gli immobili dati in affitto, neanche nel caso in cui la locazione sia a canone calmierato, attraverso i cosiddetti contratti “concordati”.

Fonte: CONFEDILIZIA

IMMOBILE NON ABITATIVO DATO IN AFFITTO

Città: Roma – Aliquota IMU: 10,6 per mille – Aliquota TASI: 0,8 per mille

Caso tipo

*Immobile C2 con rendita catastale di 1.000 euro
Canone annuo: 12.000 euro*

Scaglione di reddito	IRPEF*	Addizionale regionale IRPEF*	Addizionale comunale IRPEF*	IMU	TASI	Imposte registro e di bollo	Totale
Fino a 15.000 euro	2.622 euro (aliquota 23%)	197 euro (aliquota 1,73%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	4.946 euro
Oltre 15.000 euro e fino a 28.000 euro	3.078 euro (aliquota 27%)	197 euro (aliquota 1,73%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	5.402 euro
Oltre 28.000 euro e fino a 55.000 euro	4.332 euro (aliquota 38%)	266 euro (aliquota 2,33%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	6.725 euro
Oltre 55.000 euro e fino a 75.000 euro	4.674 euro (aliquota 41%)	266 euro (aliquota 2,33%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	7.067 euro
Oltre 75.000 euro	4.902 euro (aliquota 43%)	266 euro (aliquota 2,33%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	7.295 euro

**Imposta relativa solo all'immobile in questione*

Caso concreto

Roma, Via degli Zingari 39 – Foglio 493, Particella 261, Sub 5 e 23

Immobili C1 e C2 (negoziato e sottonegoziato), con rendite catastali pari a 2.685,58 e 1.142,04 euro

Canone annuo complessivo: 11.709,24 euro

Scaglione di reddito	IRPEF*	Addizionale regionale IRPEF*	Addizionale comunale IRPEF*	IMU	TASI	Imposte registro e di bollo	Totale
Oltre 75.000 euro	4.783 euro (aliquota 43%)	259 euro (aliquota 2,33%)	100 euro (aliquota 0,9%)	3.678 euro	222 euro	133 euro	9.175 euro (78,35%)

**Imposta relativa solo all'immobile in questione*

Le tabelle illustrano il peso dell'imposizione fiscale a carico dei proprietari che danno in locazione un immobile non abitativo (negoziato, ufficio ecc.). I numeri mostrano con chiarezza come le imposte, statali e locali (ben sette), raggiungano un livello tale da erodere – come accade nel caso di un immobile di Roma di cui si forniscono tutti gli estremi, verificabili – fino all'80% del canone di locazione. Percentuale che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono le spese (di manutenzione, assicurative ecc.) alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte (senza considerare il rischio morosità). Tale spropositato livello di tassazione è dovuto, a livello locale, all'introduzione dell'IMU e della TASI, e, a livello statale – non essendo applicabile la cedolare secca – a una imposizione IRPEF che di fatto colpisce persino le spese, essendo queste considerate – come deduzione fiscale – nella irrisoria misura forfettaria del 5% a partire dal 2013 (rispetto alla quota del 15%, frutto di una precedente diminuzione dell'originaria misura del 25%).

Fonte: CONFEDILIZIA

ABITAZIONE CHE NON SI RIESCE AD AFFITTARE

Città: Roma

Immobile A2 situato nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale

Rendita catastale: 1.000 euro

Aliquota IMU: 10,6 per mille

Aliquota TASI: 0,8 per mille

Scaglione di reddito	IRPEF*	Addizionale regionale IRPEF*	Addizionale comunale IRPEF*	IMU	TASI	Totale
Fino a 15.000 euro	161 euro (aliquota 23%)	12 euro (aliquota 1,73%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.094 euro
da 15.001 a 28.000 euro	189 euro (aliquota 27%)	12 euro (aliquota 1,73%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.122 euro
da 28.001 a 55.000 euro	266 euro (aliquota 38%)	16 euro (aliquota 2,33%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.203 euro
da 55.001 a 75.000 euro	287 euro (aliquota 41%)	16 euro (aliquota 2,33%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.224 euro
Oltre 75.000 euro	301 euro (aliquota 43%)	16 euro (aliquota 2,33%)	6 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	134 euro	2.238 euro

**Imposta relativa solo all'immobile in questione*

La tabella mostra il carico fiscale, inspiegabilmente punitivo, cui è soggetto un appartamento destinato alla locazione, ma per il quale il proprietario non riesce a trovare un inquilino. Le imposte dovute per un immobile di questo tipo – che non produce alcun reddito e che è, anzi, fonte di spese (condominiali, di manutenzione, assicurative ecc.) – sono ben cinque:

- IRPEF
- Addizionale regionale IRPEF
- Addizionale comunale IRPEF
- IMU
- TASI

Per un appartamento medio di Roma, con rendita catastale di 1.000 euro, la somma delle 5 imposte dovute varia tra 2.094 e 2.238 euro, in funzione dello scaglione di reddito IRPEF in cui si colloca il contribuente-proprietario. Somme che il contribuente in questione deve necessariamente trarre dai propri risparmi ovvero da eventuali redditi derivanti da altra fonte (lavoro, pensione ecc.).

Fonte: CONFEDILIZIA

AUDIZIONI CONFEDILIZIA – 2015

Quarterly and annual changes in house prices

	Change compared with the previous quarter, %				Change compared with the same quarter of the previous year, %			
	2014		2015		2014		2015	
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Euro area^p	0.4	-0.6	0.1	1.2	0.2	0.4	0.7	1.1
EU^p	0.9	-0.3	0.5	1.3	2.2	2.3	2.5	2.3
Belgium	1.3	1.0	-3.2	1.7	-0.9	1.1	-0.3	0.8
Bulgaria^p	0.2	1.1	0.5	0.9	1.8	2.8	2.2	2.8
Czech Republic	0.8	0.8	1.1	0.8	2.7	3.7	3.6	3.5
Denmark	-0.5	-0.4	4.1	4.1	3.3	4.3	7.1	7.5
Germany	0.4	-0.2	2.1	:	2.7	2.4	3.8	:
Estonia	4.1	-0.2	2.9	3.3	13.2	10.1	8.0	10.5
Ireland	6.2	3.8	-0.9	1.2	15	16.3	16.8	10.7
Greece	:	:	:	:	:	:	:	:
Spain	0.2	0.2	-0.5	4.1	0.3	1.8	1.6	4.0
France	0.7	-2.0	-1.0	0.1	-1.3	-2.2	-2.0	-2.2
Croatia^p	4.7	-1.2	-2.8	2.5	2.6	1.2	1.2	3.0
Italy^p	-0.4	-1.6	-0.9	-0.1	-3.8	-3.6	-3.6	-3.0
Cyprus	-0.8	-1.1	-2.8	7.4	2.8	0.8	0.6	2.4
Latvia	3.8	-11.3	0.1	3.8	10.6	-4.5	-6.5	-4.4
Lithuania	1.6	-2.0	0.8	3.1	10.1	5.3	4.5	3.5
Luxembourg*	1.3	1.5	0.4	2.1	5.0	5.1	7.0	5.4
Hungary	1.9	2.3	4.9	2.3	4.6	8.4	11.6	11.9
Malta	2.0	3.5	-2.5	-0.3	0.3	5.5	2.9	2.6
Netherlands	0.6	0.5	1.0	0.3	1.2	2.0	2.6	2.4
Austria	-0.7	0.9	-2.2	6.4	0.7	4.6	-0.5	4.2
Poland**	c	c	c	c	c	c	c	c
Portugal^p	-0.4	-0.3	0.0	3.7	4.9	2.2	0.8	2.9
Romania	-0.9	1.8	4.1	-1.1	-2.3	0.2	3.7	3.9
Slovenia	-1.1	0.9	1.4	2.3	-5.4	-4.4	-1.4	3.6
Slovakia	-0.2	2.1	1.7	1.9	1.2	3.4	5.3	5.6
Finland	-0.4	-0.6	0.3	0.7	-0.5	-0.5	-0.3	-0.1
Sweden	3.3	1.6	3.9	3.6	10.3	10.4	11.6	13.0
United Kingdom	4.0	-0.4	0.9	1.2	11.7	10.0	8.5	5.6
Iceland	1.0	1.7	2.8	2.2	7.6	7.5	8.1	8.0
Norway***	0.7	-0.1	4.1	2.7	3.4	6.5	8.4	7.5

Data for change compared with the previous quarter [here](#) and change compared with the same quarter of the previous year [here](#)

* excluding newly built single-family houses

** data for Poland will be published for the first time in the Eurostat database on 15 October 2015.

*** only existing dwellings

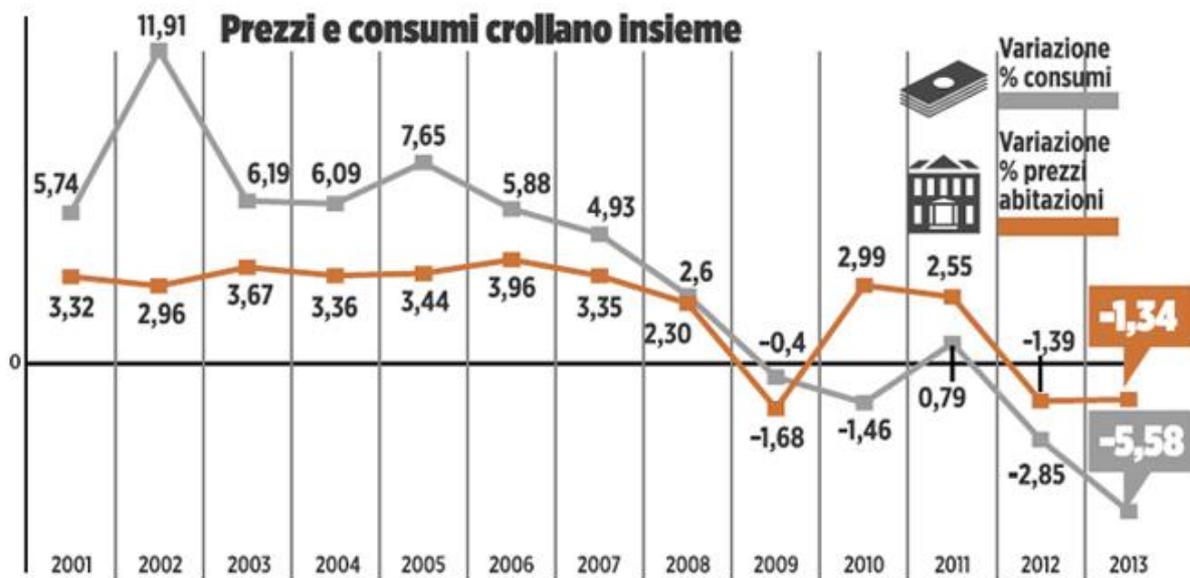
: data not available

p provisional

c confidential

L'ANALISI

NESSUNA SPERANZA DI CRESCITA SE NON RIPARTE IL MERCATO DEL MATTONE



La variazione percentuale dei consumi (dati fonte Istat) è molto simile a quella dei prezzi delle abitazioni residenziali (dati fonte Banca d'Italia). Lo ha rilevato Andrea Monticini, docente all'Università cattolica, in un approfondito studio pubblicato su *Il secolo XIX*.

Riportiamo il grafico a beneficio di chi non vuole capire.