

**COMMISSIONE FINANZE
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI**

**Audizione di Confedilizia
in relazione alla
proposta di legge recante disposizioni per
la semplificazione fiscale,
il sostegno delle attività economiche e delle famiglie e
il contrasto dell'evasione fiscale (A.C. 1074)**

Roma, 17 ottobre 2018

Parte generale: l'importanza della chiarezza e della semplicità in ambito fiscale

Confedilizia esprime apprezzamento per l'intento di semplificazione fiscale della proposta di legge, che individua numerose fattispecie che potrebbero essere oggetto di intervento.

Semplificazione significa intervenire su adempimenti a carico dei contribuenti per i quali il rapporto costi (per il contribuente)-benefici (per le amministrazioni) risulti eccessivo per i contribuenti rispetto all'utilità per l'amministrazione.

Semplificazione significa anche operare avendo sempre a mente un importante principio (contenuto nell'art. 6, comma 4, L. 27 luglio 2000, n. 212, recante "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente", in breve "Statuto del Contribuente") per cui non possono essere richiesti al contribuente dati e notizie già in possesso dell'amministrazione finanziaria o di altre amministrazioni.

Semplificazione vuol dire evitare la necessità del profluvio di istruzioni ai modelli di dichiarazione dei redditi (dalle 112 pagine per il mod. 730, che dovrebbe essere il tipo di dichiarazione più elementare, fino alle 237 pagine del modello Redditi SC per le società di capitali) e la quantità di scadenze tributarie e previdenziali che ad oggi riguardano una piccola partita Iva o una piccola srl.

Nel merito delle proposte contenute nell'articolato della proposta di legge, Confedilizia ha ritenuto opportuno coinvolgere i componenti del proprio Coordinamento tributario – composto dagli esperti fiscali delle Associazioni territoriali di tutta Italia – al fine di poter esprimere un parere anche su norme di semplificazione di non immediato impatto sul settore immobiliare.

La presente nota si apre con l'esame dei singoli articoli della proposta, partendo da quelli a contenuto "immobiliare" e proseguendo poi con gli altri. In conclusione si aggiungono alcune proposte ulteriori con le quali potrebbe essere integrata la proposta di legge.

Singoli articoli della proposta a contenuto “immobiliare”

Art. 5 - Norma di interpretazione autentica in materia di rinnovo dei contratti di locazione a canone concordato

La norma proposta – prevedendo che “Il quarto periodo del comma 5 dell’articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, si interpreta nel senso che, in mancanza della comunicazione ivi prevista, il contratto è rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio” – provvede a definire in via legislativa una questione sulla quale erano emerse diverse interpretazioni. Non si ritiene, al proposito, di formulare osservazioni.

* * *

Art. 6 - Semplificazione in materia di modelli dichiarativi

La disposizione che elimina l’obbligo di indicare dati e informazioni relative ai contratti di locazione (cioè gli estremi di registrazione dei contratti di locazione) nei modelli dichiarativi è condivisibile.

La disposizione che, sopprimendo il modello 770, prevede però nel contempo l’obbligo di indicare nel modello F24 il codice fiscale del soggetto cui si riferisce la ritenuta – apparentemente ragionevole – può invece risultare particolarmente onerosa e complicata per chi ha decine di nominativi (es. dipendenti) o per chi ha una struttura minima o inesistente (ditte individuali e professionisti senza dipendenti o segretaria).

Si dovrebbe arrivare all’abolizione del modello 770 senza adempimenti sostitutivi, potendo ritenersi sufficiente che l’Agenzia delle entrate faccia la “quadratura” tra ritenute certificate con Modello CU e versamenti con F24.

* * *

Art. 11 - Introduzione dell’obbligo di invito al contraddittorio endoprocedimentale

La norma proposta è assolutamente condivisibile. Ciò che non convince è la limitazione che la stessa prevede e cioè l’impossibilità di invitare il contribuente al contraddittorio obbligatorio nel caso di avviso di accertamento previsto dall’art. 41-*bis* d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 ,che riguarda sovente redditi da locazione.

La prassi vigente, poi, prevede il contraddittorio obbligatorio per IVA oltre a casi specificamente indicati (es. studi di settore). Per una questione di chiarezza, dovrebbe essere precisato che l’obbligo di cui alla norma in esame si applica anche a tali casi e agli atti catastali, con ciò evitando un notevole contenzioso. Basti pensare a quello che è successo in quei Comuni (come Roma, Lecce ecc.) che hanno proceduto al riclassamento ex art. 1, comma 335, l. n. 311/2004 o comunque a quanto accade in caso di rettifiche dell’ufficio ai modelli DOCFA, per i quali è emesso accertamento e la nuova rendita è iscritta d’ufficio e immediatamente efficace, costringendo il contribuente a fare valere le proprie ragioni solo attraverso il ricorso alla magistratura competente.

* * *

Art. 13 - Efficacia delle deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie degli enti locali

La norma prevede che la pubblicazione di tutte le deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie degli enti locali sull'apposito sito delle Finanze sia condizione di efficacia delle stesse (mentre attualmente ha solo finalità conoscitiva, salvo che per le delibere Imu-Tasi).

La norma deve ritenersi condivisibile.

* * *

Art. 23 - Redditi fondiari percepiti

La norma, in sé, è assolutamente condivisibile in quanto risponde a richieste in tal senso formulate più volte da Confedilizia per ragioni di equità: è, infatti, inammissibile che si sia obbligati a versare le imposte su somme che non vengono percepite e per il cui recupero – oltre che per il recupero dello stesso cespite (sic!) – il contribuente è chiamato a sopportare le spese di giustizia e non solo.

Leggendo la norma proposta, però, si suggeriscono alcuni miglioramenti di ordine tecnico. Innanzitutto, si propone di eliminare, congiuntamente alle parole «dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore», anche il periodo successivo che – da solo – non pare avere più ragione di esistere. Si propone, poi, di chiarire (per evitare problematiche future) che la disposizione in questione si applica ai canoni non percepiti anche se assoggettati al regime fiscale alternativo della “cedolare secca” ex art. 3, d.lgs. n. 23/2011.

Sempre per ragioni di equità, e per evitare disparità di trattamento in casi simili (sempre a rischio di censura di costituzionalità), si propone di ampliare la portata della norma ed estenderla anche alle locazioni non abitative, sopprimendo le parole "ad uso abitativo" nel medesimo secondo periodo.

* * *

Altri articoli della proposta

Si prosegue nell'esame degli altri articoli della proposta, limitatamente a quelli di interesse generale e tralasciando quelli a contenuto specifico, per i quali non si ritiene di formulare commenti.

Art. 1 - Abolizione delle comunicazioni dei dati delle liquidazioni periodiche Iva

L'abolizione totale dell'adempimento è condivisibile.

* * *

Art. 2 - Modifiche ai termini per la comunicazione dei dati delle fatture emesse e ricevute

Si ritiene che la norma proposta sarà superata a decorrere dal 1° gennaio 2019, in concomitanza con l'avvio della fatturazione elettronica, per effetto dell'abrogazione della norma alla quale si riferisce.

* * *

Art. 3 - Semplificazione in materia di controlli formali delle dichiarazioni dei redditi e termine per la presentazione della dichiarazione telematica dei redditi

Con il primo comma si recepisce l'importante principio già previsto dall'art. 6, comma 4, dello Statuto del Contribuente.

Sul termine del 31 dicembre per la presentazione della dichiarazione dei redditi, di cui al secondo comma, si ritiene che esso non rivesta particolare interesse, perché troppo protratto in avanti (es. 31 dicembre 2018 per il 2017) quando il contribuente deve concentrarsi sull'anno in corso.

Peraltro, attualmente il termine è fissato al 30 settembre (il termine del 31 ottobre è stato previsto solo per il 2018). Si ritiene utile stabilirlo al 31 ottobre in via permanente.

* * *

Art. 4 - Semplificazioni in materia di versamento unitario

Può essere utile ampliare il novero dei tributi ammessi alla compensazione, estendendo questa possibilità a registro, successioni, ipocatastali ecc. Trattasi di versamenti occasionali e non ricorrenti, come sono invece imposte sui redditi ed Iva. Tuttavia, ad oggi l'utilizzazione della compensazione è fortemente ridotta per effetto di oneri e limitazioni. Proprio per questo, sarebbe più utile ripristinare, ad esempio, il precedente limite (10.000 euro anziché gli attuali 5.000 euro) per poter procedere ad immediata compensazione senza dover acquisire il visto di conformità, che ha un costo per i contribuenti.

* * *

Art. 9 - Versamento dell'addizionale comunale all'Irpef

La possibilità di effettuare un versamento cumulativo rappresenterebbe una svolta epocale per il contribuente. Oggi, infatti, le aziende con dipendenti residenti in decine di comuni diversi (frequentissimo nelle aziende produttive o commerciali) devono compilare decine di modelli F24 – considerato che vi sono solo 4 righe nel modello – per versare tutte le ritenute, ciascuna spesso di modesto importo.

* * *

Art. 10 - Conoscenza degli atti e semplificazione

Altra norma interessante, ma sostanzialmente simile a quanto già esistente (citato art. 6, Statuto del Contribuente).

Peraltro, non appare realistico pensare di pubblicare i modelli di dichiarazione prima dell'inizio del periodo di imposta; infatti, per effetto della manovra di bilancio e del ricorrente decreto "milleproroghe", le modifiche sono conosciute ed assimilate dall'amministrazione finanziaria e dai contribuenti ad anno già iniziato.

* * *

Art. 20 - Limiti di pignorabilità

Ci sembra una misura di equità per i lavoratori autonomi, che così vengono posti su piano di parità con quelli dipendenti.

* * *

Nuovi articoli proposti

Da ultimo, si espongono di seguito alcune ipotesi di norme che si potrebbero introdurre *ex novo* nell'articolato, in linea con lo spirito e con le finalità dello stesso.

1 - Comunicazione dell'amministratore per lavori condominiali

Si pensi al recente obbligo gravante sull'amministratore di condominio chiamato – in tema di dichiarazioni precompilate – a comunicare all'Agenzia delle entrate, nel caso di effettuazione di lavori di ristrutturazione o riqualificazione energetica sulle parti comuni oppure di miglioramento sismico, una mole enorme di dati (a partire dal codice fiscale di ciascun condomino per finire con la quota di spesa in tutto o in parte corrisposta per i lavori anzidetti e alle cessioni effettuate).

Orbene, tale nuovo adempimento (previsto con il decreto dell'1.1.'16 e reso operativo con provvedimenti successivi), presenta evidenti criticità sotto diversi punti di vista, di seguito evidenziati.

a) Nuovo onere a carico del condomino

Se tale obbligo di comunicazione è servito a facilitare il compito dell'amministrazione finanziaria chiamata a fornire al contribuente schemi di dichiarazioni precompilate il più possibile completi, lo stesso ha comportato per molti condòmini il doversi sobbarcare del relativo onere, richiesto all'uopo dall'amministratore sotto forma di compenso extra per l'adempimento aggiuntivo al quale quest'ultimo ha dovuto far fronte. In alcuni casi, all'onere si aggiunge l'inutilità di tale spesa: basti pensare a tutti quei condòmini che non utilizzano la dichiarazione precompilata, preferendo avvalersi del Modello Redditi (ex Unico) oppure si trovano in una situazione di incapienza tale da non dover presentare alcunché.

b) Sanzioni a carico dell'amministratore di condominio

Il sistema sanzionatorio previsto dall'art. 3, comma 5-*bis*, d.lgs. n. 175/'14 si basa sul criterio dell'erogazione di una sanzione per ciascuna comunicazione errata, omessa oppure tardiva. Questo meccanismo, però, dimentica un fatto sostanziale importantissimo: in casi come questi l'errore, l'omissione o la tardività non è sicuramente addebitabile a finalità di evasione ma ad incertezze e complessità della gestione dei dati (talvolta comunicati in modo errato dal condomino). Sanzionando in modo così grave una manchevolezza dell'amministratore, non si applica un principio di correlazione essenziale: all'interesse dell'amministrazione ad avere dichiarazioni precompilate il più complete possibili, dovrebbe far da contrappeso una effettiva semplicità di adempimento e una sanzione meno gravosa in cui sia possibile, per esempio, avvalersi dell'istituto del cumulo giuridico.

c) Comunicazione

Nonostante i nuovi obblighi di cui sopra, l'amministratore deve continuare a comunicare ai singoli condòmini, come sempre fatto, le quote di competenza di ciascuno, relative a lavori condominiali per i quali si ha diritto alle detrazioni fiscali. Questo vuol dire che l'amministratore, nonostante la nuova e specifica comunicazione che deve fare alle Entrate, è ancora chiamato a consegnare a ciascun condomino la comunicazione di prassi. Nel senso della semplificazione, si potrebbe prevedere al riguardo (così come avviene per la certificazione delle ritenute d'acconto) e con una piccola modifica al *software* attualmente in uso, che la stessa comunicazione inviata all'Agenzia delle entrate, possa poi essere stampata (parte generale e frame relativo a ciascun condomino) per poi essere utilizzata quale comunicazione da fornire ai singoli condòmini in luogo di tutta la documentazione che di solito viene conservata dall'amministratore.

d) Pluralità di adempimenti

In aggiunta a quanto detto finora, affianco alla specifica comunicazione che, a partire dal 2017, l'amministratore deve fare entro il 28 febbraio ai fini della precompilata, nel nostro ordinamento ancora permane l'obbligo, sempre a carico dell'amministratore, di presentare – tramite la compilazione del Quadro AC della dichiarazione dei redditi (oppure tramite il Quadro K del Modello 730) – la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno di riferimento nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Si ricorda che in tale comunicazione è obbligatorio anche indicare i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. Poiché tale adempimento è sorto quando ancora non era prevista l'effettuazione della ritenuta (e susseguente obbligo di comunicazione entro il 7 marzo dell'anno successivo a quello in cui si è operata la trattenuta) in capo al condominio quale sostituto d'imposta né vi era l'obbligo di comunicazione dei lavori condominiali di cui ai punti precedenti, sarebbe necessaria una semplificazione nel senso dell'abrogazione di tale onere (oramai superfluo). Il tutto anche luce della recente risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 67/E del 20 settembre.

* * *

2 - Cedolare secca sugli affitti

a) Appartamento condominiale locato ad uso abitativo

Nella circolare n. 26/E dell'1.6.2011, l'Agenzia delle entrate ha escluso l'applicazione della cedolare in quanto ha ritenuto non essere possibile "esercitare l'opzione per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale, attesa la particolarità della fattispecie con riguardo alle regole che sovrintendono alla gestione della parti comuni e alla circostanza che i contratti sono usualmente stipulati e registrati dall'amministratore utilizzando il codice fiscale del condominio".

Non sembra che delle difficoltà procedurali in sede di registrazione del contratto possano giustificare la negazione di un diritto quale quello del singolo contribuente di scegliere il regime fiscale a lui più conveniente (nel rispetto delle varie condizioni previste dalla normativa). Di conseguenza, si suggerisce di prevedere la possibilità che ciascun contribuente, per la parte di canone di locazione a lui spettante (e sulla base dell'apposita ripartizione che annualmente provvede ad eseguire l'amministratore), possa autonomamente optare per la cedolare secca al momento della presentazione della propria dichiarazione dei redditi, ferma restando la mancata applicazione di adeguamenti Istat.

b) Raccomandata al conduttore

Sempre a scopo di chiarificazione, si potrebbe recepire nel testo di legge quanto già ammesso dall'Agenzia delle entrate e cioè che la "preventiva comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata" di non applicazione di adeguamenti del canone, non sia necessaria qualora tale clausola sia inserita nel contratto ovvero in caso di proroga di opzione della cedolare già in essere ovvero quando il contratto, in forza della durata infrannuale, non preveda di per sé adeguamenti.

* * *

3 - Reddito singolo condomino alloggio portiere

Appare necessario aggiornare l'indicazione in dichiarazione dei redditi della quota parte dell'alloggio del portiere, attualmente prevista nel caso in cui il reddito conseguito dal singolo condominio sia superiore a 25,82 euro.

Si potrebbe adeguare tale soglia come fatto per altre voci di importo minimo in dichiarazione, ovvero anche escludere l'indicazione dalla dichiarazione se l'alloggio non è produttivo di reddito da locazione. Si potrebbe a tale riguardo far leva sul fatto che su tale immobile vengono già pagate l'Imu e la Tasi dal condominio. Ci si riferisce, infatti, al principio ispiratore di cui all'art. 8, d.lgs. n. 23/2011 per cui l'Imu sostituisce, per la componente immobiliare, l'Irpef e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, fatto salvo quanto disposto nel successivo art. 9, comma 9, terzo periodo.

Pertanto, poiché l'alloggio del portiere è soggetto ad Imu e Tasi da pagarsi a carico del condominio, dovrebbe ritenersi applicabile il principio generale di cui all'art. 8, sopra richiamato, e quindi

non applicarsi l'Irpef da parte dei singoli condòmini (sempreché l'alloggio non sia locato ma sia abitato dal portiere in ragione del rapporto di lavoro in essere).

Ora, la normativa anzidetta, come da ultimo modificata, ha espressamente derogato al principio generale sopra illustrato, prevedendo che gli immobili non locati, assoggettati ad Imu e situati nello stesso Comune dell'abitazione principale, siano tassati al 50 per cento.

Tale norma all'evidenza intende scoraggiare – mediante la tassazione – il mancato affitto degli immobili tenuti invece a disposizione dal contribuente. Ma diversa è la situazione dell'alloggio assegnato al portiere, che mai può costituire immobile tenuto a disposizione da parte del singolo condomino.

Per questo motivo si ritiene che sia necessaria una conferma ufficiale dell'interpretazione secondo la quale l'alloggio assegnato al portiere, e sul quale il condominio paga l'Imu, non determina mai l'Irpef in capo ai condòmini (laddove invece le istruzioni alla dichiarazione dei redditi sembrano avvalorare comunque l'obbligo di calcolo ai fini l'Irpef, se di importo superiore 25,82 euro).

* * *

4 - Registrazione contratti di locazione e comunicazione loro rinnovo

I contribuenti sono chiamati a effettuare una comunicazione all'Agenzia delle entrate – attraverso la presentazione del modello RLI – non solo la stipula di un contratto di locazione, ma anche il suo rinnovo o la sua proroga.

Poiché per legge i contratti di locazione (sia quelli ad uso abitativo sia quelli ad uso diverso) alla prima scadenza si rinnovano automaticamente per un determinato periodo stabilito dalla legge, salvo disdetta da dare in specifici (e rari) casi, i contribuenti si formano sovente la convinzione che la registrazione fatta all'inizio del contratto valga per tutto il periodo contrattuale (anche, cioè, per il rinnovo automatico di legge) e quindi spesso dimenticano di comunicare all'Agenzia il rinnovo tacito. E quelli che utilizzano il regime della cedolare secca dimenticano altresì di comunicare che intendono optare per tale regime anche per il seguente periodo contrattuale, con tutte le conseguenze del caso.

Per far fronte a tale inconveniente, sarebbe opportuno prevedere l'obbligo di comunicare all'Agenzia delle entrate non già il rinnovo (che accade nella stragrande maggioranza dei casi), ma il mancato rinnovo. E – per uniformità – chiarire che l'opzione per la cedolare è valida anche per il susseguente rinnovo, salvo dichiarazione contraria del contribuente (revoca dell'opzione).

* * *

5. Service tax

Confedilizia auspica da tempo la sostituzione degli attuali tributi locali con un unico tributo, fondato sul principio del beneficio.

Un'imposizione locale moderna, infatti, dovrebbe fondarsi sul collegamento con il territorio e quindi con i servizi forniti dall'ente locale al cittadino-contribuente. E una vera tassa sui servizi dovrebbe avere due caratteristiche essenziali: 1) realizzare un effettivo, e controllabile, collegamento fra tributo versato dal contribuente e quantità e qualità dei servizi ricevuti dallo stesso contribuente; 2) essere a carico del fruitore di tali servizi e quindi – nel caso dell'imposizione fondata sugli immobili – non già del proprietario del bene in quanto tale, bensì dell'utente dello stesso, e cioè di chi lo occupa (in caso di locazione, dunque, dell'inquilino).

Solo in questo modo può aversi, soprattutto sul fronte della spesa, quella responsabilizzazione degli enti locali che è connaturata a qualsiasi forma di reale federalismo. Una responsabilizzazione che avrebbe effetti anche sull'azione dei Governi nazionali. I quali – per restare al settore immobiliare – non avrebbero più la possibilità di realizzare con disinvoltura operazioni come quella attuata con la manovra Monti del 2011, quando è stato sufficiente disporre l'aumento da 100 a 160 di un semplice moltiplicatore per determinare la triplicazione della tassazione sulle case e, per effetto di essa, la distruzione del settore immobiliare e dei mille altri ad esso collegati.

6 - Imu e Tasi: immobili di categoria catastale A/1

Si ravvisa la necessità di definire i requisiti delle unità abitative di maggior pregio, soggette a particolari discipline.

In passato, si faceva riferimento alle "abitazioni di lusso" come definite dal decreto ministeriale 2.8.1969, normativa, anche se un po' datata, oggettivamente incontrovertibile. L'attuale rinvio ad alcune categorie catastali (A1, A8 e A9), non disciplinate dalla legge o da decreto ma rimesse alla prassi degli uffici, determina una situazione di incertezza e iniquità.

* * *

7 - Imu e Tasi, eliminazione degli obblighi dichiarativi superflui

Con riferimento agli obblighi dichiarativi Imu e Tasi, si evidenzia quanto segue.

Premesso che non devono essere dichiarati gli atti (es. compravendita) trasmessi con procedura informatica MUI o altrimenti conosciuti (quali la condizione di abitazione principale risultante dall'iscrizione anagrafica), vi è tuttavia una miriade di situazioni che possono far incorrere il cittadino in errore o in omissione, non certo per finalità di evasione, ma per mera dimenticanza o semplicemente per non conoscenza della normativa.

Ad oggi, infatti, nonostante sia già esistente un divieto di chiedere atti e documenti di cui l'amministrazione sia già in possesso, per fruire dell'agevolazione Imu e Tasi sui contratti a canone concordato è richiesta sia la registrazione del contratto sia la comunicazione al Comune.

Analogamente, ai fini della riduzione Imu per i comodati gratuiti a familiari di primo grado, è disposto (art. 13, comma 3, lett. 0a), D.L. n. 201/2011) che il soggetto passivo attesti il possesso dei requisiti per godere dell'agevolazione in questione nel modello di dichiarazione di cui all'art. 9,

comma 6, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23. E tutto ciò nonostante il contratto di comodato debba anche essere registrato al fine di fruire dell'agevolazione Imu e Tasi.

Tale adempimento espone ad accertamento il contribuente che, pur avendo i requisiti sostanziali in base a contratto registrato, disponibile anche per le amministrazioni comunali, non abbia effettuato la comunicazione.

Allo stesso modo dovrebbe essere considerata superflua la comunicazione della cessazione dei contratti a canone concordato, dal momento che anche la cessazione, se anticipata, deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate così come la proroga.

Nella maggior parte dei casi la comunicazione viene omessa per ignoranza della norma da parte dei contribuenti, spesso non esperti. La norma sarebbe in linea con art. 6 vigente Statuto del Contribuente e con l'art. 10 della proposta di legge in esame, che fa riferimento a "contribuenti sforniti di conoscenze in materia tributaria".

Al riguardo, si ricorda che già da tempo era stata preannunciata una integrazione tra banche dati dell'Agenzia delle entrate e dei Comuni, al fine di evitare accertamenti superflui ed addirittura in grado di comunicare al contribuente l'importo dovuto per ciascun servizio.

* * *

8 - Imu e Tasi: bollettini precompilati

L'art. 1, comma 688, legge n. 147 del 27 dicembre 2013 prevede che "i Comuni assicurano la massima semplificazione degli adempimenti dei contribuenti rendendo disponibili i modelli di pagamento preventivamente compilati su loro richiesta, ovvero procedendo autonomamente all'invio degli stessi modelli". A tutt'oggi, tale disposizione non risulta attuata. Si ritiene opportuno richiamare l'attenzione del legislatore su tale situazione.

* * *

9 - Ravvedimento per tributi locali

Si propone di consentire il ravvedimento operoso per il versamento dei tributi locali negli stessi termini previsti per le imposte sui redditi, Iva ecc.

Oggi la norma prevede che il ravvedimento lungo (due anni e più) si applichi ai tributi amministrati dall'Agenzia delle entrate (art. 13, comma 1-bis, D.Lgs. n. 472 del 1997) con ciò escludendo il ravvedimento negli stessi termini per i tributi locali, che oggi è ammesso fino ad un anno dall'omissione.

* * *

10 - Efficacia delle deliberazioni in materia di tributi locali

Si ritiene opportuno introdurre il principio di civiltà per cui tutte le delibere in materia di tributi locali abbiano efficacia solo dall'anno successivo e non dall'anno in corso, soprattutto per quei tributi – Imu *in primis* – che si pagano per l'anno in corso.

* * *

11 - Data di emissione del contrassegno telematico (ex marca da bollo)

La prassi dell'Agenzia delle entrate prevede che il contrassegno telematico (ex marca da bollo) da applicare ai contratti locazione abbia data di emissione non successiva alla data di stipula.

Poiché il valore bollato non ha data di scadenza e di per sé la sola data del contrassegno non è idonea ad attestare la data di sottoscrizione di un contratto di locazione, ben potendo desumersi la data del contratto da altri elementi, si suggerisce di prevedere una norma interpretativa per escludere l'obbligo di applicazione di contrassegno con data "non successiva" alla stipula del contratto.

* * *

In conclusione, si raccomanda che tutti gli istituti, a regime o una tantum, di deflazione e di definizione siano dichiarati applicabili anche agli accertamenti ed ai contenziosi aventi ad oggetto atti di accertamento catastale, oggi esclusi in quanto "formalmente" mancanti di un valore di accertamento sul quale commisurare la definizione.

CONFEDILIZIA-Confederazione Italiana Proprietà Edilizia è un'Associazione di secondo grado ricostituita nel 1945 da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, diretta erede – caduto l'ordinamento corporativo – della Federazione fra le Associazioni dei proprietari di casa, costituita fra organizzazioni con primi nuclei associativi sorti nel 1883.

Confedilizia è articolata sull'intero territorio nazionale in oltre 200 sedi.

A Confedilizia aderiscono proprietari (anche della sola casa di abitazione), condominii, condòmini singoli e investitori istituzionali quali compagnie di assicurazione, banche, casse pensioni, istituti previdenziali e società immobiliari di rilevanza nazionale.

Aderiscono a Confedilizia anche Associazioni di settore, fra cui l'**Adsi**-Associazione dimore storiche italiane; l'**Ampic**-Associazione multiproprietari italiani Confedilizia; l'**Anbba**-Associazione nazionale dei bed & breakfast e degli affittacamere; l'**Ania**-Associazione nazionale imprese assicuratrici; l'**Asages**-Associazione archivi gentilizi e storici; l'**Aspesi**-Associazione nazionale tra società di promozione e sviluppo immobiliare; l'**Assindatcolf**-Associazione sindacale nazionale datori di lavoro colf; la **Confcasalinghe**-Confederazione nazionale casalinghe; il **Cnr casa**-Coordinamento nazionale case riscatto edilizia pubblica; la **Domusconsumatori**-Associazione tutela consumatori ed utenti; la **Fiaip**-Federazione italiana agenti immobiliari professionali; la **Fidaldo**-Federazione italiana datori di lavoro domestico; il **Fimpe**-Fondo integrativo multiservizi proprietari edilizi. Apposite sezioni di Confedilizia organizzano i trusts immobiliari (**Assotrusters**-Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia) e gli italiani all'estero (**Cites**-Coordinamento italiani all'estero). A Confedilizia aderisce anche **Sidief**, società per azioni soggetta a direzione e coordinamento della Banca d'Italia.

Confedilizia stipula con i sindacati confederali il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati e, tramite l'**Assindatcolf**, il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici. In quanto firmataria – con Cgil, Cisl e Uil – del CCNL dipendenti da proprietari di fabbricati in rappresentanza – esclusiva – della proprietà edilizia, ha costituito con gli stessi sindacati – oltre al **Fondo Coasco** – la **Cassa Portieri**, che eroga servizi assistenziali ai dipendenti del settore e l'ente **Ebinprof**, allo scopo – tra l'altro – di provvedere alla formazione e riqualificazione dei lavoratori interessati al CCNL anzidetto. In quanto firmataria sempre di tale CCNL (che interessa anche le imprese del settore), Confedilizia fa parte integrante dell'Osservatorio permanente sui rapporti banche e imprese (**Bankimprese**) – costituito su iniziativa di Abi (Associazione bancaria italiana) e Confindustria – insieme con Asso Confidi Italia, Casartigiani, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confederazione Italiana Agricoltori, Confesercenti e Legacoop. Confedilizia ha firmato a Palazzo Chigi l'Avviso comune Abi-imprese sul credito ed i successivi atti formali – sottoscritti anche dal Ministero dell'economia e delle finanze – unitamente a Casartigiani, Cia, Clai, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confesercenti, Confetra, Confindustria e Legacoop.

Confedilizia ha promosso – per collaborare in sede di Commissioni censuarie locali all'erezione di un Catasto equo e trasparente – il Coordinamento nazionale interassociativo Catasto, presente in ogni capoluogo di provincia, che vede oggi la partecipazione di Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio-Fimaa, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria e Fiaip.

Gli amministratori di immobili, condominiali e non, partecipano alla vita dell'Organizzazione tramite il **Coram** (Coordinamento Registri Amministratori). La Sede centrale di Confedilizia assicura il continuo aggiornamento – con l'iscrizione dei nuovi ammessi – del **Registro Nazionale Amministratori Confedilizia**, ai cui iscritti rilascia un attestato di iscrizione firmato in originale dal Presidente confederale e dal Presidente del Coram, e fornisce gratuitamente i previsti servizi. Per gli amministratori di condominio e immobiliari in genere Confedilizia predispone i corsi obbligatori per la formazione iniziale e periodica sia *on line* che frontali così come cura corsi volontari per condòmini e amministratori del proprio condominio. Alla Confederazione aderisce **Gesticond**-Libera associazione nazionale amministratori immobiliari (iscritta nell'elenco delle associazioni delle professioni non organizzate in ordini o collegi presso il Ministero dello sviluppo economico). Una particolare convenzione regola i rapporti di Confedilizia con l'**Agiai**, associazione che inquadra i geometri che svolgono l'attività di amministratori di stabili.

In collaborazione con il **Rina**, Confedilizia assicura agli enti, società, condominii e privati interessati il servizio di certificazione della qualità degli immobili. L'Organizzazione ha inoltre stipulato una convenzione con l'Agenzia del Territorio per l'accesso delle Associazioni territoriali agli archivi informatici del Catasto Fabbricati e Terreni. Altra convenzione Confedilizia ha stipulato con Banca Intesa/Sanpaolo per il "Servizio Garanzia Affitto".

Confedilizia ha sottoscritto protocolli con l'**Assocamerestero**-Associazione delle Camere di commercio italiane all'estero, per consulenze a connazionali che risiedono od operano all'estero, in materia immobiliare; con la **Corte Arbitrale Europea**, con la quale ha costituito la **Camera Immobiliare** della Corte Arbitrale Europea-Sezione della Delegazione italiana, con il compito di risolvere le controversie in materia di locazioni, condominio, contratti preliminari di compravendita, contratti di compravendita, mediazione immobiliare ecc.; con **Assopopolari** (Associazione Nazionale fra le Banche Popolari), con **Finco**-Federazione industrie, prodotti, impianti, servizi ed opere specialistiche per le costruzioni. Mantiene rapporti di continua consultazione con l'**Abi**-Associazione Bancaria Italiana (la cui struttura Bancaria Immobiliare S.p.A. aderisce direttamente alla Confederazione) e con la **Confcommercio**. Ha inoltre accordi di collaborazione – tra altri – con la **Confagricoltura**, la **Federazione Nazionale Proprietà Fondiaria**, l'**Anacam** (Associazione nazionale imprese di costruzione e manutenzione ascensori), l'**Aniem** (Associazione nazionale piccole imprese edili) e l'**Assoutenti** (nonché con il **Comitato Nazionale Difesa Contribuenti Bonifiche** di quest'ultima Associazione). Confedilizia ha pure stipulato una Convenzione con **HomeLink Italia**, organizzazione leader dello scambio casa nel nostro Paese.

In sede internazionale Confedilizia rappresenta l'Italia in seno all'**Uipi** (Union Internationale de la Propriété Immobilière, organizzazione accreditata al Consiglio d'Europa, all'Ocse, al Parlamento Europeo e al Comitato abitazioni dell'Onu a Ginevra). In sede di Unione europea, è iscritta nel Registro dei rappresentanti di interessi della Commissione europea, ed è fra i "Gruppi di interesse" accreditati presso il Parlamento europeo. Confedilizia – per l'assistenza diretta a connazionali – ha istituito proprie delegazioni all'estero, come negli Stati Uniti d'America, in Inghilterra, in Germania, in Francia, in Spagna, in Belgio, in Svizzera, in Argentina e in Cina.

Confedilizia viene regolarmente consultata – oltre che dai Ministeri – dalle Commissioni parlamentari di Senato e Camera, nonché da Regioni ed Enti locali.

Cura il mensile *Confedilizia notizie* (diffuso ai singoli soci tramite le Associazioni territoriali) nonché pubblicazioni interessanti il settore, a mezzo della controllata **Confedilizia Edizioni**.

Compiti istituzionali di Confedilizia sono la rappresentanza delle categorie dei proprietari d'immobili e degli investitori nei rapporti col Parlamento e col Governo sui problemi che interessano il comparto immobiliare.

**Presidenza e Segreteria generale
Centro Studi**

Uffici operativi e amministrativi
00187 Roma - Via Borgognona, 47
tf. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

Uffici Organizzazioni collegate
00196 Roma - Via P. Clotilde, 2 int. 4
tf. 06.3214369 (r.a.) - fax 06.32650503

Uffici Enti bilaterali
00198 Roma - Corso Trieste, 10
tf. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

www.confedilizia.it – www.confedilizia.eu