

CAMERA DEI DEPUTATI
Commissione Finanze

AUDIZIONE

Indagine conoscitiva nell'ambito dell'esame
della proposta di Legge C. 1429 recante,

“Istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU)”

2 LUGLIO 2019

SOMMARIO

1. CHI SIAMO	3
2. PROPOSTE DI CONFABITARE sul Progetto di Legge A.C. 1429 - Istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU).....	5
3. CONCLUSIONI.....	13

1. CHI SIAMO

In queste poche righe desidero presentare CONFABITARE - ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI – organizzazione a carattere nazionale che è nata a Bologna nel novembre 2009.

L'associazione vuole non solo offrire una serie di servizi e consulenze ai propri associati, in materia legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale e sindacale, ma vuole anche essere il riferimento e l'interlocutore principale nei confronti delle Autorità e delle Istituzioni, per affrontare tutte le problematiche legate al mondo della casa e dell'abitare.

Fra i compiti dell'associazione c'è anche quello di:

- agire presso gli organi di Governo, sia quelli nazionali che quelli locali, affinché siano promulgate norme e leggi a tutela della proprietà;
- operare affinché l'opinione pubblica sia sensibilizzata su tutti i problemi connessi alla proprietà immobiliare.

Desidero inoltre illustrare brevemente i momenti più importanti e i maggiori riconoscimenti che ha avuto in questi ultimi anni Confabitare.

L'Associazione fu presentata ufficialmente alla Camera dei Deputati; infatti il 3 maggio 2010 siamo stati ricevuti dal Presidente GIANFRANCO FINI, ed il 27 maggio 2010 siamo stati convocati dalla VIII Commissione permanente Ambiente Territorio e Lavori Pubblici della Camera dei Deputati, presieduta dall'On. ANGELO ALESSANDRI, in audizione nell'ambito di un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare.

Il 12 ottobre 2010 siamo stati ricevuti dal Ministro ALTERO MATTEOLI per illustrare le proposte di Confabitare in merito all'introduzione della cedolare secca del 20% sulle locazioni, e sempre a Roma il 22 novembre 2010 siamo stati chiamati in audizione dalla **Commissione Parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale** nell'ambito dell'esame dello schema di decreto legislativo recante "disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale".

Siamo stati convocati giovedì 13 gennaio 2011 dal gruppo PD della Commissione Parlamentare per il federalismo fiscale, ed il giorno 25 gennaio 2011 dalla Commissione Ambiente territorio e lavori pubblici della Camera dei Deputati ad un convegno per la presentazione del documento conclusivo dell'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare.

Il 19 aprile 2011 siamo stati convocati in audizione dalla Commissione Giustizia della Camera dei Deputati presieduta dall'On. GIULIA BONGIORNO per discutere della Riforma alla disciplina del condominio negli edifici.

Il 5 giugno 2014 siamo stati ricevuti dal Sottosegretario al MEF On. ENRICO ZANETTI per illustrare e condividere le nostre proposte sulla fiscalità immobiliare.

Il 2 luglio 2014 siamo stati in audizione presso il Senato della Repubblica nell'ambito della cosiddetta Riforma del Catasto.

Il 14 settembre 2016 abbiamo ottenuto dal Ministero Infrastrutture e Trasporti il riconoscimento quale "*organizzazione maggiormente rappresentativa*" ai sensi della Legge 431/1998.


Molte altre attività sono state svolte per sensibilizzare l'attività di Governo e Parlamentare per la tutela della Proprietà immobiliare.

La nostra attività si è concentrata sulla creazione di una rete di realtà territoriali che ora coprono 80 province italiane con 50.000 associati proprietari di unità immobiliari.

Nelle nostre Sedi Territoriali abbiamo dei Consulenti professionisti nel campo giuridico e tecnico che riteniamo preparati e sensibili, per loro formazione professionale, sia nell'area giuridica e fiscale, sia con riferimento alle metodologie di raccolta dati e quelle del settore estimativo.

Le nostre sedi creano una efficiente rete di monitoraggio sulla sensibilità sociale alle scelte legislativo politiche legate al mondo dell'edilizia e della casa.

Il Presidente Nazionale



ALBERTO ZANNI

2. PROPOSTE DI CONFABITARE sul Progetto di Legge A.C. 1429 - Istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU)

Il presente documento viene redatto a memoria dell'Audizione, dopo attenta analisi legislativa condotta dal Centro Studi Fiscale Nazionale sotto la Presidenza del Dott. EUGENIO ROMÉY.

Anticipiamo sicuramente i ringraziamenti per aver voluto, con questa audizione, interloquire con soggetti come i Proprietari Immobiliari che, da noi rappresentati, cercheranno di portare delle considerazioni alla Proposta di Legge in esame (d'ora in poi la "Proposta"), che fin d'ora riteniamo **condivisibile** nelle sue linee di principio generali.

Chiarito il preliminare favore verso tale iniziativa legislativa, con la quale viene abolito il doppio IMU/TASI (sulla scorta di quanto già adottato con l'IMI in Alto Adige o con l'IMIS in Trentino) sostituendolo con la "Nuova IMU" e abrogando di fatto la TASI, (che peraltro nella pratica viene in molti Comuni azzerata anche in casi differenti dalle Abitazioni Principali), proviamo a stimolare Codesta On.le Commissione per migliorarne, a nostro avviso, alcuni passaggi.

Ci sia consentito di soffermarci in modo approfondito sul punto più importante, che notiamo gli estensori abbiano colto, ovvero **la necessità di superamento dell'attuale ginepraio di regole comunali diverse.**

Nello specifico, riteniamo non più sostenibile l'attuale frammentazione regolamentare che, considerando i 7.915 Comuni italiani e le singole griglie di aliquote determinate dalle scelte dei Comuni in tema di Finanza locale, generano una selva di 130.753 aliquote IMU e 118.089 aliquote TASI, 28.314 regole di detrazione IMU e 4.304 regole di detrazione TASI, per un totale di **281.450 parametri.**

Non vogliamo utilizzare, in questa rappresentazione, i suddetti dati numerici quali dati statistici o di misura, ma quali dati "sociali", che rappresentino l'impatto sulla vita dei proprietari di immobili e soprattutto dei loro consulenti.

Si immagini infatti l'attuale situazione nella quale, nell'esempio più classico, i commercialisti, proprio in coincidenza con il periodo di chiusure dei Bilanci delle società di capitali e della redazione delle Dichiarazioni dei Redditi, sono costretti a cimentarsi con la suddetta "selva" nel caso, piuttosto normale, che i loro clienti, che noi qui rappresentiamo, complessivamente considerati, abbiano immobili in diverse località sparse per l'Italia.

Si immagini altresì quale sforzo stia richiedendo alle software house la gestione e l'acquisizione delle Tabelle aggiornate delle Aliquote, per le quantità sopra indicate (più volte all'anno, sia nel primo semestre, per i casi nei quali i contribuenti vogliano adottare il pagamento "Unico a Giugno", ma soprattutto nel secondo semestre, a causa delle diverse tempistiche delle Delibere comunali).

Ulteriori fattispecie che contribuiscono a rendere insostenibile l'attuale situazione sono:

- le modalità di redazione delle Delibere, spesso lunghi coacervi di materie differenti tra loro, difficili da leggere per il contribuente e non chiare nell'esposizione sintetica delle aliquote e delle casistiche, mancanti spesso di un Prospetto riepilogativo. In tal senso accogliamo con grande favore l'intento della Proposta di "standardizzare" tali modalità di redazione, cosa alla quale vogliamo aggiungere ulteriori tasselli;
- le pratiche non omogenee, in qualche caso divergenti dalle norme, adottate da parte di molti Comuni i quali, ad esempio, rendono disponibili delle utilities di calcolo dell'imposta sui propri siti web, nelle quali recepiscono le Delibere fin dalla loro emanazione se anteriore al 16 Giugno, con ciò generando, nel caso di variazioni di aliquota rispetto all'anno precedente, un calcolo dell'Acconto differente dal calcolo effettuato dagli applicativi gestionali usati dai consulenti, i quali al contrario (e correttamente) usano, per i calcoli dell'Acconto, le aliquote e detrazioni dell'anno precedente.

Lo scenario attuale è dunque foriero di frequenti errori, con effetti non certo deflattivi del contenzioso, ma al contrario moltiplicativi. Soprattutto nei piccoli Comuni con bassi valori immobiliari, il costo della gestione del contenzioso può, a conti fatti, essere superiore al relativo gettito.

La via della soluzione a quanto sopra esposto è stata aperta dall'introduzione dell'art. 15-bis nel testo del D.L. 34/2019 (c.d. Decreto Crescita) recentemente convertito in Legge, e con il quale probabilmente andrebbe armonizzato l'art. 8 della Proposta, anch'esso, parallelamente, tendente alla soluzione del medesimo aspetto.

In attesa che l'AgID si esprima per quanto previsto dal suddetto art. 15-bis, vorremmo anticipare i tempi, esponendo quella che a nostro avviso può essere la definitiva soluzione.

MAPPATURA RIGIDA DELLE CASISTICHE A MEZZO TASSONOMIA E LORO INTERSCAMBIO E AGGREGAZIONE CENTRALIZZATA A MEZZO METALINGUAGGI INFORMATICI.

Non devono essere lasciate alla libera manovrabilità da parte dei Comuni le casistiche alle quali "associare" le aliquote. La griglia delle casistiche deve essere **definita a livello centrale**, lasciando ai Comuni la sola **manovrabilità** delle aliquote, nei range indicati, per ciascuna casistica.

In tal senso, approviamo con entusiasmo la previsione dell'art. 6, comma 1, della Proposta. Vorremmo però suggerire un procedimento lievemente difforme da quanto previsto nell'art. 8, comma 3, ultimo periodo, relativamente alle modalità attuative della trasmissione, da parte dei Comuni, delle Delibere (ferma restando la sua futura armonizzazione con il nuovissimo art. 15-bis del Decreto Crescita).

La griglia delle casistiche della nuova IMU, una volta definita, dovrebbe essere oggetto di recepimento in **apposita Tassonomia XBRL**, ad opera di XBRL Italia, con le medesime modalità già attuate per i Bilanci delle società di capitali e per il sistema SMART (Sistema Monitoraggio Armonizzazione Territoriale) con il quale già oggi gli Enti Territoriali inviano alla Corte dei Conti i dati dei propri Bilanci e Rendiconti. In tale ottica, il comma 4 dell'art. 8, potrebbe stabilire, previa consultazione di AgID, che il MEF, nel medesimo Decreto con il quale prescrive la forma delle Delibere tributarie comunali, accluda la relativa Tassonomia.

La nostra sollecitazione, in evoluzione di quanto indicato all'art. 8 della Proposta, è quella che, al momento dell'approvazione della Delibera, ciascun Comune, trasmettendola al Dipartimento Finanze del MEF, nel termine perentorio del 14 Ottobre, accluda anche un **file XBRL** contenente la griglia delle casistiche (identica per tutta Italia, come da Tassonomia) compilata con le aliquote risultanti dalla Delibera stessa. Non si tratta quindi di un "inserimento di dati" in un applicativo reso disponibile dal portale, ma dell'upload di un file già redatto dal Comune.

Il Dipartimento Finanze del MEF, successivamente al 14 Ottobre, effettua una semplice operazione tecnica di consolidamento dei dati (totalmente e facilmente elaborabili) provenienti dai Comuni ed entro il 28 Ottobre mette a disposizione dei contribuenti e soprattutto delle software house (anche per il tramite di Assosoftware) il file XBRL contenente il **quadro completo dei parametri della nuova IMU per il territorio nazionale**.

Tale innovazione non aggrava in modo rilevante l'attività del Comune, in quanto esso già adotta il sistema XBRL per ben più difficoltosa operazione (ovvero lo SMART per la Corte dei Conti), trattandosi il nostro invece di un veloce inserimento di dati in una griglia rigida, che però comporta una enorme semplificazione del lavoro successivo ad opera dei fornitori dei software di calcolo, e soprattutto l'eliminazione della maggior parte degli errori.

La Fondazione IFEL, dell'ANCI, potrebbe in ogni caso svolgere funzioni di supporto ai Comuni per la prima compilazione del file XBRL.

Con il suddetto sistema, si passerebbe, in modo semplice e definitivamente strutturato, dall'analisi pressoché visiva e manuale di ciascuna Delibera comunale al fine di estrarre le griglie casistiche/aliquote di ciascun Comune, ad un sistema

automatico di acquisizione massiva di tali dati, finalmente certi, privi di errori e **immediatamente** utilizzabili per i calcoli.

Non si vede il motivo per il quale, infatti, si adottino interscambi di dati secondo le modalità sopra esposte per ben più articolati e complessi ambiti, e non si possa adottare per una semplice griglia a doppia entrata, risolvendo un problema sopportato dagli operatori ormai da troppi anni.

ALIQUOTE

Unitamente alla suddetta modalità di interscambio dei dati (che speriamo, Vostro tramite, l'AgID voglia "sposare") chiediamo di **ridurre**, oltre al numero delle casistiche, anche **il numero di aliquote**.

Riteniamo accettabile una griglia che contenga al massimo una decina di aliquote, all'interno della quale i Comuni possano fare le proprie scelte per articolare l'imposta a livello locale.

Nell'ambito di tale griglia, la nostra attenzione, tralasciando i Terreni, si focalizza sui Fabbricati, per i quali chiediamo n. **3** aliquote per gli immobili abitativi, ovvero:

- una per gli **immobili sfitti**;
- una per gli **immobili locati a canone libero**;
- una (differentemente dalla formulazione dell'art. 5, comma 2 della Proposta) **ridotta** per gli **immobili locati a canone concordato**, riduzione da aggiungersi a quella del 25% della base imponibile, al fine di contribuire ulteriormente a ridurre la tensione abitativa.

MODELLI DI PAGAMENTO PRECOMPILATI

Le suesposte innovazioni, unitamente all'interconnessione delle banche dati a disposizioni dei Comuni (Catasto, Anagrafe, Atti del Registro, Registro Locazioni Immobili, Dichiarazioni di inagibilità e/o inabitabilità ecc.) ed alla creazione di ulteriori basi-dati da interconnettere (a titolo di esempio, quelle relative alle particolari condizioni e utilizzi degli immobili di cui all'art. 7, comma 3, della Proposta, per verificarne l'esenzione) consentirebbero di pervenire in modo efficace a quanto auspicato nel medesimo articolo 8 della Proposta, ovvero la **precompilazione dei modelli di pagamento**, che a nostro avviso va resa **obbligatoria**, e non facoltativa, ma con la seguente implementazione: in luogo della mera consegna ai contribuenti di bollettini o F24 precompilati (nella previsione attuale, un modello per ciascun Comune nel quale gli stessi possiedono immobili) si deve prevedere che i Comuni, effettuato il calcolo, trasmettano i dati,

sempre in metalinguaggio informatico facilmente elaborabile (XML o lo stesso XBRL), all'Agenzia delle Entrate.

La SOGEI a questo punto potrà consolidarli in un **unico modello F24** che comprenda tutti i Comuni di interesse del contribuente, mettendolo a disposizione di quest'ultimo nel proprio Cassetto Fiscale.

Da questo automatismo probabilmente sono destinati ad essere esclusi solo i precalcoli dell'IMU per le Aree Fabbricabili, delle quali trattiamo oltre.

Gli altri punti sui quali vogliamo sollevare l'attenzione di Codesta On.le Commissione sono i seguenti:

NECESSITÀ DI CHIARIRE I REQUISITI OGGETTIVI PER LE AGEVOLAZIONI RELATIVE AI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO.

E' stato riscontrato che molti Comuni hanno confuso le agevolazioni IMU (finanza locale) spettanti al **locatore** dell'immobile con quelle (esclusivamente erariali) in tema di **detrazioni IRPEF** spettanti al **conduttore**.

Pertanto, per quanto impensabile possa apparire, vi è ampia casistica di Comuni che non hanno concesso l'agevolazione IMU al locatore in quanto il conduttore non aveva trasferito la propria residenza nell'immobile locato.

Ora, il D.M. MIT/MEF 16/10/2017 (ultimo che regolamenta le locazioni a canone concordato) all'art. 5 comma 9 parla di "abitazione principale", sottolineando che i soggetti vi dimorino abitualmente (quindi tratta, peraltro, della **dimora abituale** e non della Residenza anagrafica), ma limitatamente alle **"detrazioni" spettanti (in specifici casi) ai conduttori**.

Nulla ha a che fare un'agevolazione IRPEF spettante al conduttore in tema di finanza erariale con un'agevolazione IMU spettante al locatore strettamente in tema di finanza locale.

Il locatore non ha, ammesso e non concesso di dover ragionare sulla suddetta ipotesi, alcun potere di obbligare il conduttore a spostare la propria residenza nell'immobile locato. Né, per alcuni tipi di locazione a canone concordato (ad esempio le Transitorie o quelle Per Studenti), ciò è percorribile, proprio a causa del limitato arco temporale dei Contratti o delle motivazioni per i quali tali Contratti sono stipulati.

E' assolutamente necessario risolvere questa errata interpretazione della norma, **inserendo l'opportuno chiarimento all'art. 6, comma 2, della Proposta.**

POSSIBILITÀ DI AZZERAMENTO DELL'IMU SULLE ABITAZIONI DI LUSSO.

Nella Proposta si introduce per i Comuni, all'art. 5 comma 1, la possibilità di azzeramento dell'IMU sulle abitazioni "di lusso" (al posto dell'attuale mera possibilità della riduzione dell'aliquota dello 0,4%).

Tale misura sottrae risorse, aiutando coloro che forse ne hanno meno bisogno.

A nostro avviso si dovrebbe mantenere solo per il **Comune di Venezia** (unitamente a quanto proposto al punto successivo) quale misura minimamente compensativa dell'enorme costo delle manutenzioni (obbligatorie nel caso di immobili storici) a carico dei proprietari di immobili del Centro Storico e Isole, che circostanze oggettive quali salsedine, moto ondoso, caratteristiche strutturali della città, in cui il trasporto è essenzialmente per via acqua, rendono economicamente più gravose rispetto a qualsivoglia altra città italiana, con una stima pari a circa il triplo rispetto alla media nazionale.

Per gli altri Comuni potrebbe essere mantenuta l'attuale disciplina, destinando la precedente copertura per l'attuale formulazione dell'art. 5 comma 1 ad altre misure nell'ambito del Progetto di Legge.

REGIME IMU PER GLI IMMOBILI STORICI DI VENEZIA CENTRO E ISOLE.

Sempre con riferimento al **Comune di Venezia**, ci spingiamo, vista la disastrosa situazione degli immobili storici dopo l'emanazione del D.L. 2 marzo 2012 n. 16, che ha abrogato la previgente disciplina di favore, a chiedere (in questo Progetto di Legge, ovviamente, limitatamente alla "nuova IMU") la reintroduzione della disciplina esistente ante D.L. 16/2012, ovvero quella prevista dall'art. 11 comma 2 della Legge 30/12/1991, n. 413 (ma già con la previgente L. 2/8/1982 n. 512), in luogo dell'attuale riduzione della base imponibile al 50%.

Chiediamo quindi, in luogo di quanto previsto all'art. 4, comma 4, lettera a) della Proposta, di prevedere che:

“Per gli immobili dichiarati, dal Ministero dei Beni Culturali, di particolare interesse storico artistico, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) siti nella città di Venezia nelle zone del Centro Storico e delle Isole, la base imponibile di cui all'art. 4 viene determinata in ogni caso mediante l'applicazione della minore tra le tariffe di estimo catastale previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato”.

BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI

Quanto all'art 4, comma 3, per quanto inerente le Aree Fabbricabili, si rileva quanto segue.

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 504/92 definisce cosa si intende per "area fabbricabile" recitando:

*"b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle **possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità***

*Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile **in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera**".*

L'art. 4, comma 3, della Proposta in esame recita:

*"Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello **venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione**, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e ai **prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche**."*

Le norme, quindi, **non specificano chi debba determinare il valore delle aree fabbricabili ai fini IMU.**

Di fatto, i Comuni in occasione della stesura del Regolamento finalizzato alla gestione dell'IMU redigono delle Tabelle nelle quali stabiliscono dei valori da attribuire alle zone omogenee secondo delle metodologie i cui criteri **non vengono esplicitati.**

In pratica, negli Atti dei Comuni si trovano delle dizioni come *"i valori determinati hanno valore di presunzione", "i valori indicati hanno lo scopo di limitare gli accertamenti da parte dell'ente", "i valori così determinati hanno carattere di minimo indirizzo per l'attività di verifica per l'ufficio",* e così via.

Non esiste una banca dati di valori a cui i Comuni fanno riferimento per la "liquidazione" dell'imposta, ma strumenti di accertamento che, utilizzati come leva per incutere pressione psicologica, portano il proprietario dell'area ad allinearsi a tali valori, che sono quasi sempre ben diversi dai **"valori venali in comune commercio"** ai quali, al contrario, si riferisce la norma.

L'art. 37 comma 4 del D.P.R. 327/01 definisce gli aspetti di carattere vincolistico che incidono dal punto di vista legale sulla edificabilità e devono essere **tenuti in considerazione** nella determinazione del **valore venale** di una area edificabile. La **edificabilità di fatto**, richiamata nel comma 5 dello stesso articolo, viene rimandata ad un fantomatico regolamento da emanare con Decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti, del quale ad oggi non si hanno notizie.

Riteniamo quindi che il veicolo normativo del quale ci stiamo occupando sia un'occasione preziosa per ridare equità a tale tipo di imposizione.

Il mutato scenario odierno, rispetto a quello nel quale ebbe genesi l'ICI (da cui la disposizione in esame origina) risente di fattori quali il "consumo zero del suolo" e la stasi del mercato immobiliare. Oggi non è pensabile che i contribuenti debbano utilizzare quale Base Imponibile un valore al mq. non effettivo.

Chiediamo, pertanto, di introdurre l'obbligo per i Comuni di demandare alle competenti **Commissioni Provinciali Espropri** (CPE) la stima, da effettuarsi entro il mese di Gennaio di ogni anno, di tali valori venali, recependola in apposita Delibera da emanarsi, sentite le organizzazioni dei proprietari maggiormente rappresentative, tenendo conto delle eventuali osservazioni da queste ultime proposte, entro il medesimo mese e da rendersi pubblica con gli stessi sistemi previsti per la Delibera delle casistiche ed aliquote IMU.

L'intervento delle CPE è ipotizzato in quanto esse, avendo una visione a livello provinciale, possono scongiurare le differenze di valutazioni tra i Comuni contigui, maggiormente marcate in aree a cavallo dei confini comunali stessi (spesso terreni contigui con la stessa destinazione e le stesse caratteristiche presentano differenze di valori solo perché posti a cavallo di confini comunali).

Tale stima dovrà riflettere il **reale valore di mercato**, avuto riguardo anche ai valori di compravendita dell'anno solare precedente.

Il contribuente ha comunque facoltà di calcolare l'IMU secondo differenti valori se ritenuti incongrui, nel proprio caso specifico, quelli stimati dalla CPE, munendosi di Perizia giurata di parte, anche ai fini del successivo eventuale contenzioso, soprattutto per quelle situazioni nelle quali l'area, pur avendo l'edificabilità giuridica, non ha **l'edificabilità di fatto** (si pensi ad aree edificabili gravate da servitù di elettrodotto, oppure ad aree che, per le loro caratteristiche di geometria del lotto, pur risultando edificabili non consentono l'edificazione di fatto per effetto delle distanze legali previste dallo strumento urbanistico).

ESENZIONE PER GLI IMMOBILI IN USO GRATUITO AI FAMILIARI

Occorrerebbe eliminare l'attuale imposizione locale, confermata nella Proposta (art. 4, comma 4, lettera c), relativa agli immobili in uso gratuito ai familiari che li occupano a titolo di abitazione principale.

Anche se si tratta di un'imposizione ridotta, essa va a colpire quei contribuenti che hanno acquistato l'immobile per esigenze prettamente familiari.

Tale esenzione andrebbe estesa agli immobili acquistati dai genitori **in Comune diverso da quello di residenza** per porvi l'abitazione dei figli studenti universitari o frequentanti corsi di specializzazione o Master post-universitari, e dovrebbe cessare al termine dell'utilizzo a tali fini.

ELIMINAZIONE DEL PLAFOND ALL'ESENZIONE DELLE PERTINENZE C/2, C/6 E C/7 DELLE ABITAZIONI PRINCIPALI.

Sarebbe opportuno superare l'attuale disciplina, non modificata dalla Proposta (art. 2, comma 2, lettera b), che esenta **solo una** unità pertinenziale dell'abitazione principale per ognuna delle 3 Categorie catastali, rendendo di fatto imponibile un secondo garage o posto auto, utilizzato esclusivamente per esigenze abitative del nucleo familiare.

Si pensi al caso di un'abitazione principale che abbia come pertinenze un box ed un posto auto scoperto. Non ha molto senso assoggettare ad imposizione solo quest'ultimo.

COORDINAMENTO DI PARTI DELLA PROPOSTA CON LE PREVISIONI DEL (SUCCESSIVO) D.L. 34/2019 (C.D. DECRETO CRESCITA).

Si segnala a Codesta On.le Commissione la necessità di armonizzare alcune disposizioni della Proposta con quanto successivamente disposto dal Decreto Crescita.

A titolo esemplificativo:

- all'art. 5, comma 3, va variata la regolamentazione dei c.d. immobili-merce, nella Proposta parificata all'attuale TASI, ma in realtà **abolita** a partire dal 2022 dall'art. 7-bis del D.L. 34/2019;
- all'art. 8, comma 8, va coordinata la casistica e la scadenza della Dichiarazione IMU con quanto innovato dagli artt. 3-ter e 3-quater del D.L. 34/2019;
- all'art. 9 viene prevista la deducibilità **del 60%** della nuova IMU sugli immobili strumentali dal reddito d'impresa e da lavoro autonomo. L'art. 3 del D.L. 34/2019 ne dispone, gradualmente, la deducibilità **integrale** dal 2023.

3. CONCLUSIONI

CONFABITARE, con il presente contributo, vorrebbe sollecitare Codesta On.le Commissione al traguardo della riconduzione alla sostenibilità di quella che purtroppo oggi viene percepita come una "vessazione" sia dai proprietari, sia dagli investitori, non più attratti dal "mattone", considerato troppo oneroso.

Nell'auspicare che il testo che vedrà la luce, al termine dell'iter parlamentare, possa essere un esempio del famoso "equo rapporto tra Fisco e Contribuente", molto invocato ma finora poco o per nulla attuato, ci sia consentito ricordare che la riconduzione ad organicità di un solo aspetto, pur se importante, quale quello della Finanza locale relativa agli immobili, non può sicuramente esser bastevole a ridare slancio ad un settore fondamentale come quello dell'edilizia e dell'immobiliare, senza essere accompagnato dalla revisione organica delle altre normative inerenti il comparto.

A titolo esemplificativo, occorrerebbe:

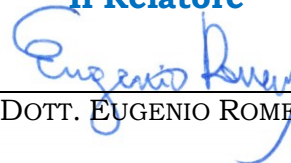
- rimodernare tutto il sistema Urbanistico, che si regge sulla Legge 1150/1942, ormai completamente da abrogare e rinormare;
- ammodernare tutto il sistema locativo del reddito da investimento immobiliare, anch'esso basato su due leggi, una del 1978 e l'altra del 1998, che devono essere riviste e adeguate ai tempi;
- rivedere il sistema delle norme edilizie, completamente demandato alle Regioni, che ha creato sistemi costruttivi e regole completamente diversificate, ma in molti casi non perequative;
- rivedere il sistema sanzionatorio stesso, previsto dal Testo Unico 380/2001 sulle regolarizzazioni art. 34, art. 36 ecc..., foriero di confusione e disomogeneità applicativa.

Questi ultimi sono alcuni esempi sui quali la Nostra Associazione è pronta a dialogare con il decisore pubblico, per definire delle Linee di Principio che porterebbero sicuramente ad una ripresa dell'economia del "mattoncino" in linea con le dinamiche sociali, oggi in veloce modificazione.

Il Nostro compito è stimolare, ma anche costruire. E' troppo facile criticare, più difficile è proporre soluzioni. In tale ottica, siamo e saremo sempre a disposizione degli Onorevoli Deputati, degli Organi Parlamentari e di Governo per un confronto aperto e sincero, senza falsa retorica, né prese di posizione sterili.

Ancora un ringraziamento, nello spirito di collaborazione che ci auspichiamo sempre più intenso e costruttivo.

Il Relatore



DOTT. EUGENIO ROMEY

Presidente

Centro Studi Fiscale Nazionale Confabitare