



Alla  
VI Commissione (Finanze)  
della Camera dei Deputati  
Palazzo Montecitorio  
Piazza del Parlamento n. 24  
00187 ROMA

Oggetto: audizione informale nell'ambito dell'esame della proposta di legge recante l'istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU). A.C. n. 1429

Signor Presidente,  
egregi Onorevoli,

Ringraziamo il Presidente e tutti Voi per l'opportunità offerta all'U.P.P.I. di intervenire in questa sede nell'ambito dell'esame della proposta di legge recante l'istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU).

Ricordiamo che l'U.P.P.I. - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari - è una delle poche associazioni sindacali dei proprietari immobiliari riconosciuta a livello nazionale dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, ai sensi della legge 311/73 e accreditata al Parlamento Europeo.

\* \* \*

Il carico tributario sugli immobili costituisce un macigno fiscale che frena pesantemente un settore e il suo indotto, specie per effetto della tassazione patrimoniale passata da 9 miliardi di euro del 2011 (con l'ICI) ai 21 miliardi del 2017 (con IMU e TASI).

Il direttore dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato che la tassazione immobiliare nel 2018 si può stimare in 40 miliardi di euro. Le imposte di natura reddituale pesano per il 21%, quelle di natura patrimoniale (IMU e TASI) per il 49% e quelle sui trasferimenti e sulle locazioni (registro) per il restante 30%.

L'eccessiva tassazione immobiliare di questi ultimi anni ha avuto incontestabili ripercussioni negative su molti ambiti: sul mercato immobiliare, sul mercato edile, sulla manutenzione e la messa in sicurezza degli immobili, quest'ultimo aspetto ha generato anche notevoli costi per lo Stato, si pensi solo agli oneri che graveranno su di esso per la ricostruzione di interi centri abitati situati in



zone sismiche, tali spese si sarebbero potute evitare incentivando la ristrutturazione e la messa in sicurezza degli edifici anche attraverso una diminuzione del prelievo fiscale a carico dei piccoli proprietari.

Il settore immobiliare rappresenta un pilastro dell'economia italiana, ma di frequente è al centro dell'agenda delle principali istituzioni europee solo in quanto produttore di reddito tassabile e non per le innumerevoli capacità di generare ricchezza su diversi livelli e di alimentare un indotto che crea lavoro e crescita economica.

Gli aumenti fiscali hanno penalizzato l'economia italiana: chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, caduta dei consumi, aumento dei locali commerciali sfitti, ulteriori ripercussioni sul settore bancario.

Negli ultimi 10 anni il sistema "costruzioni" si è letteralmente sgretolato, il suo peso sul Pil nazionale si è praticamente dimezzato, passando dal 29% al 17% attuale.

Secondo uno studio della CGIA di Mestre, svolto a fine 2018, sono ben 14 le patrimoniali introdotte dal 1990 al 2017: la maggior parte della tassazione di tipo patrimoniale è applicata sugli immobili, infatti IMU e TASI, da sole, portano all'erario 21,8 miliardi.

Dal 2012 le famiglie e le imprese italiane hanno versato quasi 156 miliardi di euro tra IMU e TASI. Una patrimoniale a tutti gli effetti che, da un lato, ha alleggerito i portafogli dei proprietari di immobili e, dall'altro, ha deprezzato pesantemente abitazioni, negozi e capannoni che hanno perso fino al 40 per cento del proprio valore negli ultimi 10 anni.

Proprio le politiche di austerità adottate in Italia sono il tema oggetto di un recente studio condotto dall'Istituto Bruegel, fondato nel 2005 e di cui il Prof. Mario Monti fu primo presidente, lo stesso Monti che propinava le politiche di austerità come panacea di tutti i mali. Tale studio, firmato dall'economista belga André Sapir, boccia su tutta la linea la politica economica italiana del Governo Monti, nelle 14 pagine si legge: *"L'Italia ha risposto all'attacco dei mercati con misure di austerità, il che ha peggiorato le cose, mandando la crescita del PIL in territorio negativo e aggravando il rapporto debito/PIL"*.

Nonostante sia sempre più evidente che le politiche di austerità non abbiano prodotto alcun risultato apprezzabile per i conti pubblici, assistiamo tutti i giorni a continue richieste di ulteriori tassazioni da parte di istituzioni europee, sindacati e di alcuna parte politica, ancora ciecamente fiduciosi rispetto a tale orientamento.

L'U.P.P.I. è contraria all'introduzione di una nuova patrimoniale in sostituzione dell'IMU in quanto



è stato dimostrato scientificamente che non solo non è in grado di finanziare lo sviluppo, ma è totalmente inefficiente anche nel ridurre il debito pubblico, come lo sarebbe qualunque aumento della tassazione in un contesto di recessione economica.

Entrando più nel dettaglio della proposta di legge n. 1429:

### **ACCORPAMENTO DELL'IMU E DELLA TASI IN UN'UNICA IMPOSTA**

L'introduzione della TASI era finalizzata a colpire non solo la proprietà immobiliare, ma anche l'utilizzo degli immobili. Tenendo conto dell'esenzione totale dell'abitazione principale anche ai fini TASI, a decorrere dal 2016, tale imposta rappresenta, di fatto, una duplicazione dell'IMU e pertanto l'U.P.P.I. condivide la finalità principale di questa proposta di legge che, all'art. 12, abroga le norme relative alla TASI. Tuttavia questa proposta di legge non potrà essere annoverata tra quei provvedimenti capaci di generare lo shock fiscale tanto invocato dal vice premier Salvini.

Venendo meno la compartecipazione dell'utilizzatore al pagamento della TASI (dal 10% al 30%) viene meno anche il principio secondo cui le imposte devono essere pagate in cambio di servizi cosiddetti "indivisibili".

Al contrario, ad otto anni dall'introduzione dell'IMU sperimentale, assistiamo ad una riforma che stabilizza definitivamente la patrimoniale in quanto nel 2011 l'IMU era stata introdotta unicamente con finalità di emergenza dal governo Monti.

Ci pare più ragionevole ipotizzare, per il futuro della tassazione locale, in sostituzione delle attuali imposte patrimoniali, la creazione di una *service tax*, ovvero di un'imposta animata dal principio del beneficio che lega assieme, indissolubilmente, la figura del contribuente, quella del fruitore del servizio e quella del soggetto al quale gli amministratori pubblici devono rendere conto.

Ciò, si spera, ridurrà l'utilizzo delle imposte legate ai patrimoni.

\* \* \*



## **PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE ESENTI DA IMU**

L'art. 2, comma 2, lett. b) prevede che, per pertinenze dell'abitazione principale, si intendano esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto unitariamente all'unità ad uso abitativo.

Dall'indagine svolta dall'U.P.P.I. molti contribuenti con due posti auto o garage (C/6) sono tenuti al pagamento del secondo, senza tuttavia beneficiare dell'agevolazione per il C/2 o C/7.

*Proposta di modifica all'art. 2, comma 2, lett. b), A.C. n. 1429*

*Fermo restando il limite massimo di tre pertinenze, inserire la possibilità di esentare dall'IMU anche due pertinenze della stessa categoria.*

\* \* \*

## **SCADENZE DEI VERSAMENTI**

Come previsto dalla legislazione vigente (articolo 9, comma 3 del D.Lgs. n. 23 del 2011 per l'IMU, comma 688 della legge di stabilità 2014 per la TASI), il comma 3 consente di effettuare il versamento dell'imposta in due rate, scadenti: la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, salva la facoltà del contribuente di provvedere in un'unica soluzione annuale entro il 16 giugno.

Per l'U.P.P.I è necessario procedere al riallineamento della scadenza della prima rata con la scadenza IRPEF.

*Proposta di modifica all'art. 8, comma 3, A.C. n. 1429*

*Modificare il termine per il pagamento della prima rata, dal 16 giugno al 30 giugno, riallineando il termine del pagamento al saldo IRPEF, così da permettere al contribuente di pagare la prima rata IMU con la compensazione del credito IRPEF.*

\* \* \*



## **DEDUCIBILITA' IMU ESTESA A TUTTI I CONTRIBUENTI**

Apprendiamo con soddisfazione che il Decreto Crescita ha, all'art. 3, previsto l'aumento della deducibilità dal reddito d'impresa/lavoro autonomo dell'IMU relativo agli immobili strumentali che passa dal 40% del 2018 al 50% per il 2019, al 60% per il 2020 e 2021, al 70% dal 2022 e al 100% dal 2023.

Il principio di deducibilità dovrebbe valere per tutti i contribuenti in quanto si tratta di una quota del reddito destinata obbligatoriamente al pagamento di imposte patrimoniali e quindi dovrebbe essere possibile dedurla, almeno in parte, dal reddito.

L'U.P.P.I. ritiene importante che anche per le persone fisiche che non esercitano attività commerciale o professionale venga introdotta la deducibilità dall'Irpef dell'IMU pagata dal piccolo proprietario.

*Proposta di modifica all'art. 9, comma 1, A.C. n. 1429*

*Inserire la deducibilità dal reddito delle persone fisiche almeno per l'imposta pagata sugli immobili strumentali.*

\* \* \*

## **AGEVOLAZIONE IMU SUGLI IMMOBILI DATI IN COMODATO D'USO**

L'art. 4, comma 4, lett. c) della proposta di legge sulla nuova IMU riprende pedissequamente quanto introdotto dalla legge di stabilità 2016, prevedendo che la base imponibile IMU per gli immobili dati in comodato d'uso a figli o genitori, sia ridotta del 50% se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- le unità immobiliari non devono essere accatastate nelle categorie catastali considerate “di lusso” A/1, A/8 e A/9;
- le unità immobiliari devono essere concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la destinano ad abitazione principale;
- il contratto di comodato deve essere registrato;
- il comodante deve possedere un solo immobile in Italia e deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.



PRESIDENZA NAZIONALE

Occorre evidenziare che il venir meno di una sola di esse determina la perdita dell'agevolazione stessa. I requisiti di tale normativa restringono di molto il campo di applicazione dell'agevolazione. Da un'analisi del nostro osservatorio risulta che questa agevolazione ha avuto un effetto ridottissimo rispetto a quella prevista per l'ICI.

Molto bene, invece, l'eliminazione dell'obbligo di presentare la dichiarazione IMU per chi vuole beneficiare della riduzione del 50% IMU e TASI sulle case concesse in comodato ai figli o ai genitori previsto dal Decreto Crescita.

*Proposta di modifica all'art. 4, comma 4, lett. c) A.C. n. 1429*

*Occorre eliminare la previsione che il comodante debba possedere un solo immobile in Italia (oltre alla propria abitazione principale) e debba risiedere anagraficamente, nonché dimorare abitualmente, nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato ed introdurre la possibilità che, in caso di più figli, l'agevolazione venga estesa a tutti gli immobili ceduti in comodato ai figli eliminando anche la limitazione delle categorie catastale A/1.*

\* \* \*

## **IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO**

Il comma 2 riduce l'imposta sulle abitazioni locate a canone concordato, determinata applicando l'aliquota di base dello 0,76 per cento o la diversa misura stabilita dal comune, al 75 per cento.

*Proposta di modifica all'art. 6, comma 2, A.C. n. 1429*

*Occorre specificare nel testo normativo che la nuova IMU si applichi determinando l'aliquota stabilita dal comune ridotta al 75%, oltre che alle locazioni a canone concordato di cui alla Legge 431/98, anche alle locazioni concordate nei comuni non ad alta densità abitativa nel caso in cui i contratti siano assistiti o attestati dalle Associazioni di categoria rappresentative dei proprietari e dei conduttori di cui il D.M. 16/1/2017, al pari di quanto è previsto oggi per l'IMU.*



\* \* \*

## **IMMOBILI SFITTI**

Il comma 4, dell'art. 6 prevede che il comune possa differenziare l'aliquota dello 0,76 per cento per i fabbricati ad uso residenziale diversi dall'abitazione principale, per i fabbricati a disposizione, per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni, per i fabbricati locati a titolo di abitazione principale e per i fabbricati concessi in comodato a parenti in linea retta o collaterale oppure ad affini, stabilendo il grado di parentela.

*Proposta di modifica all'art. 6, comma 4, A.C. n. 1429*

*L'U.P.P.I. giudica negativamente l'aver riprodotto la previsione che "sprona" i comuni ad elevare l'aliquota IMU fino al 10,6 per mille sugli immobili sfitti nonostante siano sul mercato della locazione, sugli immobili tenuti a disposizione (c.d. seconde case), sugli immobili utilizzati per le vacanze. Non è, secondo l'U.P.P.I., il modo corretto per incentivare gli italiani ad investire sul mattone!*

*Tra l'altro occorre cancellare la norma introdotta dal 2015 che prevede la tassazione irpef e delle addizionali nella misura del 50% degli immobili già assoggettati ad IMU, generalmente con l'aliquota comunale più elevata, per gli immobili abitativi non locati se situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale del contribuente.*

\* \* \*

## **IMMOBILI INAGIBILI O IN RISTRUTTURAZIONE**

Purtroppo nella proposta di legge in oggetto non si trova nessuna norma che possa fermare il fenomeno degli immobili collabenti (ruderì) per volontà dei proprietari i quali non riescono a far fronte all'imposta sugli immobili divenuti inutilizzabili.



PRESIDENZA NAZIONALE

Non si comprende la ratio di una norma che riduca al 50% l'IMU mettendo sullo stesso piano sia gli immobili inagibili che quelli di interesse storico o artistico.

*Proposta di modifica all'art. 4, comma 4, lett. b) A.C. n. 1429*

*L'U.P.P.I. propone di non far pagare l'IMU agli immobili oggetto di manutenzioni straordinarie per i quali è stata rilasciata una concessione edilizia, limitando l'agevolazione fino alla fine dei lavori o ad un periodo massimo di due o tre anni dall'inizio lavori. Crediamo che tale esenzione possa essere un ottimo incentivo per la riqualificazione edilizia ed energetica del patrimonio.*

\* \* \*

In conclusione possiamo affermare che solo un calo delle imposte di tipo patrimoniale ed un'estrema semplificazione della tassazione e delle procedure burocratiche del settore potranno rilanciare il comparto immobiliare e far ripartire l'intera economia italiana.

\* \* \*

RingraziandoVi per aver coinvolto l'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (U.P.P.I.), rimaniamo a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 9 luglio 2019

Il Presidente Nazionale U.P.P.I.  
Avv. Gabriele Bruyère

Il Segretario Nazionale U.P.P.I.  
Avv. Fabio Pucci

Il Presidente Commissione Fiscale Nazionale U.P.P.I.  
Dott. Jean-Claude Mochet