

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONCASA

PROPRIETARI - RISPARMIATORI - INVESTITORI - OPERATORI IMMOBILIARI

Commissione Finanze

Camera dei deputati

**DELEGA AL GOVERNO PER LA RIFORMA
FISCALE (AC 3343)**

MEMORIA ASSOCIAZIONE NAZIONALE UNIONCASA

18 novembre 2021

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONCASA

PROPRIETARI - RISPARMIATORI - INVESTITORI - OPERATORI IMMOBILIARI

Milano, 18 novembre 2021

DELEGA AL GOVERNO PER LA RIFORMA FISCALE (AC 3343)

Memoria UNIONCASA

Unioncasa nasce a metà degli anni 90 quale Associazione a tutela della proprietà immobiliare e riconosciuta come associazione maggiormente rappresentativa del settore (D.M.II.pp. 5 marzo 1999), firmataria della Convenzione Nazionale ex art. 4 L.431/98 ed iscritta nel Registro dei Rappresentanti di Interessi presso la Camera dei Deputati.

L'Associazione a livello nazionale garantisce un'assistenza in ogni ambito ove risulti coinvolto il diritto di proprietà immobiliare. Dispone di oltre 50 sedi dislocate sull'intero territorio nazionale, è firmataria della maggior parte degli Accordi Territoriali stipulati a livello locale, partecipa in maniera fattiva a Commissioni presso alcune Prefetture per trovare soluzioni a problematiche abitative legate all'emergenza sanitaria.

Lo stato di emergenza

La recente situazione congiunturale, che aveva già iniziato a colpire gravemente il settore delle locazioni abitative e ad uso diverso, mostra in maniera evidente i suoi effetti negativi dopo un anno di pandemia. Rispetto al dato del 2019 che aveva mostrato un incremento del 2,7% di unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione e del 3,7% di immobili locati per uso non abitativo, nel 2020 i dati mostrano una tendenza del tutto opposta, come del resto era, purtroppo, prevedibile. I nuovi contratti di locazione ad uso abitativo sono stati in calo dell'8,8% mentre quelli ad uso non abitativo ancora più colpiti dalla crisi sanitaria, sono stati in calo di oltre il 20% rispetto all'anno precedente.

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONCASA

PROPRIETARI - RISPARMIATORI - INVESTITORI - OPERATORI IMMOBILIARI

Nel 2020 il numero di nuovi contratti di locazione presentati per la registrazione è stato del 12% in meno rispetto all'anno precedente.

Analizzando più in dettaglio i dati sul flusso di abitazioni locate nel 2020 si assiste ad un calo estremamente significativo delle locazioni ordinarie di lungo periodo (ORD. L.) con un meno 16,7% rispetto invece alla crescita (+ 8,2%) delle locazioni agevolate (AGE C.) E' evidente la tendenza già in atto da alcuni anni che sta portando i contratti a canone concordato ad acquisire una quota di mercato sempre più rilevante. Quota che nell'ambito dei comuni ad alta tensione abitativa raggiunge quasi il 44% del mercato, posizionandosi pertanto grosso modo alla pari con il mercato delle locazioni ordinarie di lungo periodo (ORD.L.)

La sintesi dell'esame di questi dati è che il mercato delle locazioni mostra un trend in crescita per quelle agevolate, transitorie e per studenti ed in forte contrazione per quelle ordinarie. A tale riduzione è evidente che corrisponda una perdita di gettito per lo Stato, anche a fronte di aliquote fiscali teoricamente più basse. Senza dire che l'incremento del mercato delle locazioni che possiamo definire CERTIFICATE e cioè quelle agevolate, per studenti e transitorie mostra una crescita così consistente anche per un altro fenomeno, più difficilmente accertabile con dati statistici, ma chiaramente deducibile in base ad uno studio di più ampio respiro, che è quello della emersione degli affitti in nero.

In questo senso risulta di fondamentale importanza il ruolo svolto da Associazione quali UNIONCASA, perché l'attività di "attestazione" obbligatoria delle locazioni che per questo abbiamo definito CERTIFICATE, determina l'ineludibile obbligo della registrazione e della regolarità contrattuale della locazione.

Proposta dell'Associazione Unioncasa

Alla luce della proposta di adozione di decreti legislativi finalizzati alla modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili ed alla revisione del Catasto fabbricati, appare opportuna la previsione della Certificazione di tutti i contratti di locazione abitativa da parte

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONCASA

PROPRIETARI - RISPARMIATORI - INVESTITORI - OPERATORI IMMOBILIARI

delle Associazioni di categoria maggiormente rappresentative sul territorio nazionale, anche e soprattutto al fine di coadiuvare l'attività demandata ai Comuni in questo ambito ed indispensabile per il coordinamento tra i singoli comuni e l'Agenzia delle Entrate.

Peraltro è ormai documentata la tendenza del mercato delle locazioni ad orientarsi verso quelle cd. Certificate, proprio a dimostrazione di un'evidente richiesta di certezza da parte degli interessati ed in tale prospettiva il ruolo delle Associazioni può diventare di grande importanza, atteso che un *contratto asseverato* è conforme a tutta una serie di requisiti, non solo ed esclusivamente fiscali, ma ad altri quali il rispetto delle certificazioni energetiche e così via.

PROPOSTA EMENDATIVA

All'articolo 6, comma 1, dopo la lettera b) aggiungere la seguente:

c) prevedere l'obbligo di asseverazione da parte delle Associazioni di Categoria maggiormente Rappresentative a livello Nazionale, di tutti i contratti di locazione di natura abitativa.

TESTO COORDINATO ARTICOLO 6

Art. 6.

(Principi e criteri direttivi per la modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e la revisione del catasto dei fabbricati)

1. Nell'esercizio della delega di cui all'articolo 1, il Governo osserva, oltre ai principi e criteri direttivi generali fissati dal medesimo articolo 1, anche i seguenti principi e criteri direttivi per modificare la disciplina relativa al sistema di rilevazione catastale al fine di modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze dei terreni e dei fabbricati:

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONCASA

PROPRIETARI - RISPARMIATORI - INVESTITORI - OPERATORI IMMOBILIARI

- a) prevedere strumenti, da porre a disposizione dei comuni e dell’Agenzia delle entrate, atti a facilitare e ad accelerare l’individuazione e, eventualmente, il corretto classamento delle seguenti fattispecie:
1. gli immobili attualmente non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d’uso ovvero la categoria catastale attribuita;
 2. i terreni edificabili accatastati come agricoli;
 3. gli immobili abusivi, individuando a tale fine specifici incentivi e forme di valorizzazione delle attività di accertamento svolte dai comuni in questo ambito, nonché garantendo la trasparenza delle medesime attività;
- b) prevedere strumenti e modelli organizzativi che facilitino la condivisione dei dati e dei documenti, in via telematica, tra l’Agenzia delle entrate e i competenti uffici dei comuni. nonché la loro coerenza ai fini dell’accatastamento delle unità immobiliari.
- c) prevedere l’obbligo di asseverazione da parte delle Associazioni di Categoria maggiormente Rappresentative a livello Nazionale, di tutti i contratti di locazione di natura abitativa.
2. Il Governo è delegato altresì a prevedere, con i decreti legislativi di cui all’articolo 1, l’integrazione delle informazioni presenti nel catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale, da rendere disponibile a decorrere dal 1° gennaio 2026, secondo i seguenti principi e criteri direttivi:
- a) prevedere che le informazioni rilevate secondo i principi di cui al presente comma non siano utilizzate per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali né, comunque, per finalità fiscali;
 - b) attribuire a ciascuna unità immobiliare, oltre alla rendita catastale determinata secondo la normativa attualmente vigente, anche il relativo

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONCASA

PROPRIETARI - RISPARMIATORI - INVESTITORI - OPERATORI IMMOBILIARI

valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base,ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato;

- c) prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento e comunque non al di sopra del valore di mercato;
- d) prevedere, per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico o artistico, come individuate ai sensi dell'articolo 10 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario che tengano conto dei particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione nonché del complesso dei vincoli legislativi rispetto alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro di tali immobili.