



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

Via S. Nicola da Tolentino, 21 - 00187 Roma
Tel. 06.485611 (r.a.) | Fax 06.4746062
www.federproprietà.it

CAMERA DEI DEPUTATI

SENATO DELLA REPUBBLICA

XVIII LEGISLATURA

**COMMISSIONE PARLAMENTARE
DI VIGILANZA SULL'ANAGRAFE TRIBUTARIA**

INDAGINE CONOSCITIVA

*“Per una riforma della fiscalità immobiliare:
equità, semplificazione e rilancio del settore”.*

FEDERPROPRIETÀ'

mercoledì 12 giugno - ore 8,30

DOCUMENTO DELLA FEDERPROPRIETA'

I PRINCIPI DELLA COSTITUZIONE

La ricchezza delle famiglie italiane ha raggiunto al 31 dicembre 2017, secondo il rapporto biennale Bankitalia-Istat del maggio 2019, 9.743 miliardi di euro. Oltre la metà è costituita dalle abitazioni per un valore di 5.246 miliardi, che assieme ai terreni porta le attività immobiliari a 6.295 miliardi di euro. Valori che avrebbero potuto essere ben più elevati se non ci fosse stata la perdurante crisi economica.

La proprietà di casa, negozi, uffici e capannoni è un bene riconosciuto e garantito dall'art. 42 della Costituzione che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurare la funzione sociale e renderla accessibile a tutti.

Inoltre la Repubblica (art. 47 Cost.) favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, alla proprietà diretta coltivatrice e al diretto e indiretto investimento azionario nei grandi complessi produttivi del paese.

A fronte di questi diritti la Costituzione (art. 53 Cost.) prevede che: "tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva". Per questo il nostro sistema tributario è informato a criteri di progressività in taluni casi non omogenei.

A partire da questi principi la FEDERPROPRIETA' si fa interprete della necessità, non più rinviabile, di avviare una politica dell'abitazione che tenga conto di una visione unitaria dei problemi.

Ritiene che il rilancio della politica per la casa e per la qualità urbana siano un aspetto fondamentale per lo sviluppo economico del paese e per eliminare tensioni sociali e disuguaglianze.

Si tratta in sostanza non di una difesa settoriale e corporativa, ma piuttosto civile finalizzata a promuovere e sollecitare un quadro di provvedimenti che coinvolgono

non solo le grandi città con le loro periferie sempre più degradate e invivibili ma anche i piccoli centri che vanno sempre più spopolandosi.

In Italia non è diminuito il desiderio delle famiglie di avere una casa di proprietà. Lo scenario del patrimonio immobiliare italiano tuttavia è andato, negli anni, cambiando, con grandi differenze di situazioni tra le grandi città e i piccoli centri. La domanda abitativa, per alcune categorie quali studenti e lavoratori fuori sede, si è orientata verso l'uso che è cosa diversa dalla tradizionale locazione e quindi oggi appare indispensabile creare un'offerta sostenibile (anche economicamente) anche in questo settore.

LA CRISI CHE ANCORA MORDE

La crisi economica, esplosa nel 2008 con il fallimento della banca americana Lehman Brothers a causa dei mutui subprime, si è abbattuta in Italia anche sul settore dell'edilizia e in particolare sul comparto immobiliare: nei grandi centri urbani sono aumentate le difficoltà delle famiglie di acquistare l'abitazione principale, mentre nei piccoli Comuni, dove molto spesso la casa si era ricevuta in eredità ovvero rimasta quale legame con il luogo di origine abbandonato a seguito dell'immigrazione per motivi di lavoro, si sono dovute affrontare nuove e più pesanti tasse decise dalle amministrazioni degli enti locali per far fronte ai servizi sociali (rifiuti, strade, illuminazione, cimitero, scuolabus, campi sportivi), ai quali si aggiungono altre forme, riconducibili ai tributi, quali l'estensione abnorme dei parcheggi a pagamento per le auto, degli accessi a pagamento nei centri storici ecc.

Le imposte cambiano spesso di nome ed aumentano di anno in anno: Imu, Tasi, tassa sui servizi, tassa sui rifiuti (Tari), imposta di bollo sui trasferimenti. Si tratta in pratica già ora, di una "multi-patrimoniale" che pesa complessivamente sui proprietari di immobili per circa 46 miliardi di euro all'anno.

In effetti “non c’è pace” per le tasse locali sugli immobili, avendo i Sindaci tra l'altro a disposizione tre leve per modulare i tributi: le aliquote, le scadenze e le detrazioni. In sostanza una specie di mosaico di adempimenti complessi e spesso molto differenti tra gli oltre 8 mila Comuni italiani.

Per questo qualcuno parla di “babele fiscale di aliquote e detrazioni”. Per cui comperare, vendere, affittare e concedere in comodato l’abitazione, ovvero anche solo usufruire delle agevolazioni per le locazioni diventa una specie di corsa ad ostacoli in un vero e proprio labirinto. Inoltre il mercato è soggetto a oscillazioni così come il credito in un panorama di incertezze.

La FEDERPROPRIETA’ ritiene che il Parlamento e il Governo devono

- intervenire innanzitutto per ridurre la pressione fiscale, garantendo in tal modo il rispetto del diritto di proprietà dell’immobile
- prendere in considerazione , non solo con dichiarazioni di programma, la semplificazione dell’enorme complesso di leggi e regolamenti.

Il secondo aspetto su cui riflettere è il dato emerso dal dossier dell’Unione nazionale delle imprese a tutela del credito (Unirec) secondo il quale le rate non pagate dalle famiglie italiane per mutui, prestiti e bollette hanno toccato nel 2018 il record di 82, 3 miliardi di euro.

Si tratta di scadenze del mutuo sulla casa, di rate di finanziamento non saldate, prestiti chirografari non onorati, fatture non pagate, accumulo di morosità soprattutto dei canoni delle case popolari.

L’accelerazione e l’accumulo crediti che per gli istituti bancari entrano nella categoria dei crediti deteriorati e che oggi vengono ceduti a società specializzate anche nell’ottica di ridurre l’esposizione del sistema creditizio, spesso senza alcuna tutela per il debitore di necessità, è coincisa con l’entrata in scena della “nuova rivoluzione” del 2014 introdotta con la legge di Stabilità. Da allora gli immobili sono entrati sempre più nel mirino del fisco. La casa è diventata una specie di bancomat, data la sua presenza fisica sul territorio ben individuabile ed aggredibile. E se le abitazioni

principali sono state alla fine risparmiate, la tassazione per gas, luce, compreso il canone RAI legato alla bolletta dell'energia elettrica e per i rifiuti ha subito un salato incremento.

Per gran parte dell'Italia si sono aggiunti poi i danni provocati dai terremoti, dalle alluvioni e dai cambiamenti climatici anche in conseguenza di una cattiva gestione e soprattutto dell'assenza di manutenzione delle strutture idro-geologiche e del territorio.

EMERGENZA CASA

PROPOSTE DELLA FEDERPROPRIETA'

Di fronte all'emergenza casa (tasse e balzelli vari, occupazioni abusive, furti, rapine in aumento, classifiche obsolete delle graduatorie comunali per le case popolari)

La FEDERPROPRIETA' propone:

a) l'istituzione di una cabina di regia coordinata dal Governo d'intesa con i Ministeri dell'Economia e delle Finanze, dello Sviluppo Economico, delle Infrastrutture e Trasporti con la partecipazione dei rappresentanti delle categorie del settore. In questa direzione, peraltro, si muove il disegno di legge n. 429 presentato il 29 maggio 2018 che prevede, tra l'altro, l'istituzione di un Tavolo permanente di confronto sulle politiche abitative; in questo contesto può essere utile prevedere anche un obbligo di rendicontazione delle attività della Cabina nei confronti delle competenti Commissioni di Senato e Camera dei Deputati.

b) il varo di un programma di edilizia sociale, pluriennale ma straordinario articolato, a seconda dei destinatari e della loro capacità economica, in edilizia agevolata, in proprietà/assegnazione e nell'edilizia sovvenzionata destinata alle categorie sociali più deboli. Tutto ciò con la copertura di risorse pubbliche che dovranno essere attribuite ai soggetti che dimostrino efficienza ed efficacia nella spesa, con immediata

revoca nei confronti degli inadempienti. E' altresì evidente la necessità di coordinare il tutto, al fine di evitare conflitti, con l'autonomia e la competenza delle regioni.

Secondo la FEDERPROPRIETA' occorre puntare di più su un autentico social housing (il modello attuale vede in cantiere progetti per 20 mila alloggi da realizzare entro il 2020 destinati alla cosiddetta fascia sociale grigia, mentre sono completamente assenti gli interventi per la fascia sociale più debole). L'intervento immobiliare-urbanistico mira a risolvere più problematiche con un unico progetto e quindi fornisce un aiuto concreto alla parte di popolazione con basso reddito, utilizzando programmi abitativi ad hoc che tengano conto di alcuni fattori: emergenza abitativa, efficienza energetica, supporto alla costruzione di una comunità di abitanti, presenza di spazi condivisi tra gli abitanti e aperti alla città così da favorire l'integrazione sociale.

In questo campo si registra una differenziazione tra le Regioni italiane: il programma infatti sta andando avanti al Nord, arranca con lentezza al Centro Italia e ristagna al Sud senza considerare che alcune localizzazioni degli interventi ricordati (gestiti come FIA dalla CDPI) potrebbero presentare delle criticità di localizzazione e quindi di utenza assente o carente;

c) la promozione del sistema della locazione con patto di futuro riscatto al fine di responsabilizzare gli assegnatari nella gestione degli alloggi e quindi evitare l'accumulo delle morosità e l'utilizzo senza diligenza degli immobili con specifico riferimento alle gestioni delle ATER.

d) l'introduzione di strumenti sindacali (contratti agevolati, Housing sociale), giuridici o fiscali per riequilibrare le condizioni di mercato (eliminando i fenomeni di case sfitte o abbandonate) per agevolare chi cerca casa e per dare certezze ai proprietari che intendono locarla. (Cfr. i disegni del giugno 2018 recanti disposizioni in materia di disciplina delle morosità nella corresponsione del canone di locazione per scopi abitativi e la disciplina dei pagamenti per l'affrancamento del diritto di superficie per alloggi di edilizia residenziale pubblica).

- e) soluzioni, come indicato nella proposta di legge n. 403 presentata nella XVIII Legislatura, per affrontare l'annoso problema delle morosità nelle locazioni urbane;
- f) il varo un piano pluriennale per la sicurezza degli edifici duramente colpiti dai ricorrenti fenomeni sismici, dalle frane, dall'esondazioni di fiumi e laghi.

FISCALITA'

Il tema della fiscalità dopo le ricorrenti ipotesi di una patrimoniale sulla prima casa è tornata prepotentemente nell'agenda politica. Federproprietà fa presente che in Italia, a tutt'oggi, si registrano già 14 patrimoniali, di cui la più gravosa è quella dell'IMU che pesa sui contribuenti-proprietari di seconde case per circa 21 miliardi all'anno. All'orizzonte c'è inoltre la revisione del catasto, sulla quale gravano i dubbi circa gli squilibri che potrebbe generare, nonostante *“l'impegno di rispetto della invarianza complessiva del gettito”*;

In questo contesto va inserito un intervento, con risorse pubbliche, per la formazione e la realizzazione di programmi mirati a nuove costruzioni ed al recupero dell'esistente (spesso abitazioni costruite prima dell'entrata in vigore delle norme antisismiche) al fine di eliminare le sacche di disagio abitativo che spesso sono sfociate in proteste e disordini, anche di vasta ampiezza.

Nonostante i tassi d'interesse sui mutui si siano ridotti a seguito delle decisioni della Bce continuano a verificarsi situazioni che non favoriscono l'edilizia agevolata per i giovani, le donne e i single. Il cosiddetto “Housing sociale”, come attuato in altri paesi con la sua flessibilità potrebbe rimettere in moto il settore della edilizia pubblica-privata ed il mercato delle locazioni anche attraverso, come accennato, il ricorso alla locazione con patto di riscatto, al risparmio casa ecc.

LA RIFORMA TRIBUTARIA

La FEDERPROPRIETA' sottolinea da tempo la necessità di porre mano ad una complessiva riforma tributaria per rendere più equo un fisco che non abbia il solo scopo di fare cassa. La proprietà privata è garanzia di libertà ed è grave che venga compromessa e colpita da una eccessiva tassazione e dalla mancanza di certezza e sicurezza delle regole nel tempo.

Le norme tributarie debbono rispettare i principi generali dell'ordinamento giuridico a partire dalla capacità contributiva e dalla progressività dell'imposizione.

I proprietari d'immobili che appartengono a tutte le categorie sociali richiedono da tempo un riordino del sistema tributario che sia più equo e trasparente e non soggetto a continue variazioni ed incognite.

Il varo delle nuove Commissioni censuarie avrebbe dovuto portare, a livello territoriale, ad un rinnovamento, alla sburocratizzazione delle pratiche, al coinvolgimento dei cittadini tramite le Associazioni di categoria proprio per superare gli aspetti negativi dell'attuale "centralismo".

Nonostante la novità della partecipazione delle Associazioni alle procedure di approvazione dei nuovi sistemi estimativi c'è ancora molto da lavorare, anche per la "discrezionalità" di nomina dei componenti delle Commissioni da parte dei Prefetti.

Secondo la FEDERPROPRIETA' bisogna riflettere e partire dall'attuale quadro di tassazione come risulta dai dati dell'Agenzia delle Entrate: IMU e TASI (due tassazioni di tipo puramente patrimoniale) pesano sui contribuenti-proprietari d'immobili per 21 miliardi di euro; la tassazione di tipo reddituale porta nelle casse dello Stato e dei Comuni circa 9 miliardi; le imposte indirette sulle locazioni gravano per un miliardo circa. Anche la tassa sui rifiuti che colpisce i proprietari e gli inquilini va inserita nel settore immobiliare e fa incassare ai Comuni circa 10 miliardi all'anno.

LA SEMPLIFICAZIONE

L'enorme, complicata e contraddittoria quantità di norme e disposizioni statali, regionali e comunali in tutti i settori crea incertezza e disparità di trattamento.

Per il solo **comparto della fiscalità** la tassazione di tipo patrimoniale è passata dai 9 miliardi di lire dell'epoca dell'ICI del 2012 ai circa 25 miliardi dell'IMU, poi ridottasi a 21 miliardi con l'eliminazione della tassazione sull'abitazione principale.

A questo pesante fardello vanno aggiunti i quasi 200 milioni di euro derivanti dalle contestate revisioni delle rendite catastali ossia le cosiddette ri-classificazioni operate dai Comuni con criteri spesso arbitrari e poco trasparenti tanto da ricevere censure da parte della Corte di Cassazione.

Ci sono sul tappeto altri problemi specifici: come tutelare gli immobili d'interesse archeologico-storico-culturale? Come far tornare sul mercato i locali commerciali sfitti o abbandonati? Quali facilitazioni possono avere i possessori di seconde case ricevute in eredità e che vogliono vendere? Come agevolare le permuthe immobiliari e come regolamentare la locazione breve e la cedolare secca per l'affitto commerciale e come risolvere la questione della tassazione dei canoni non percepiti? Senza considerare la questione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale a carico del locatore.

I PROBLEMI SOCIO-URBANISTICI DELLE CITTÀ METROPOLITANE E DELLE GRANDI AREE URBANE.

1) I dati sono allarmanti: 92 mila immobili occupati abusivamente solo nella Capitale, circa 20 mila residenti illegali di cui 8 mila stranieri, migliaia di "invisibili". In Italia le case popolari occupate abusivamente sarebbero circa 50 mila, di cui 4.300 a Milano, 1.500 a Firenze; quasi 9 mila famiglie abusive negli immobili pubblici in Sicilia.

2) Il risanamento, a partire dalla cosiddetta “ricucitura” delle periferie, dovrebbe costituire, comunque, una priorità per tutti comuni e soprattutto per la Capitale che, per le sue specificità, ha urgente necessità di una legge speciale al pari delle altre capitali europee.

3) Il censimento degli immobili occupati abusivamente spetta ai Comuni, i quali dovrebbero aggiornare anche le graduatorie per l’assegnazione degli alloggi ERP. La situazione a Roma, aggiornata al 2018 prevedeva 12.393 famiglie in graduatoria per la casa popolare; 100 i nuclei di nomadi e rom che attendevano un alloggio popolare, il tutto a fronte della capacità di dare risposta a **solo circa 500** richieste all’anno.

Secondo alcuni calcoli l’ultima famiglia in lista a Roma potrebbe entrare in una casa popolare tra 25 anni, ossia nel 2044. La scarsa disponibilità degli alloggi si scontra poi con le modalità dei punteggi dei bandi che presenta delle vere e proprie discriminazioni nei confronti dei cittadini italiani.

LE PROPOSTE

L'Europa ci sollecita di spostare la tassazione patrimoniale ad un’imposta sui redditi a livello locale capace di collegare i tributi ai servizi forniti ai cittadini come corrispettivo delle tasse pagate (da tutti).

Quella che viene chiamata “service tax” come l’ipotesi dell’italiana “flat tax” può essere una strada percorribile secondo la FEDERPROPRIETA’ a patto che venga varato un trasparente e vero “federalismo fiscale” che salvaguardi la solidarietà e la unità nazionale e che non favorisca le Regioni economicamente più ricche a danno di quelle del Sud, tradizionalmente più arretrate.

La FEDERPROPRIETA’ ritiene che le problematiche della fiscalità immobiliare – come già detto - vadano inquadrare nella più ampia visione di una rinnovata politica della casa, dell’edilizia e delle infrastrutture.

La ricostruzione delle abitazioni, dei centri abitati del Centro Italia (Marche, Umbria, Lazio, Emilia Romagna) devastati da terremoti, dalle alluvioni, da frane ecc. ecc. va effettivamente messa in condizione di essere avviata e rappresentare il primo passo da parte del Governo e del Parlamento per un grande progetto di rilancio delle attività economiche, una specie di piano Marshall che parta dalla sistemazione delle vecchie abitazioni non in regola con le norme antisismiche ed arrivi al recupero delle periferie delle città, dalla messa in sicurezza delle infrastrutture (strade, ponti, ferrovie, acquedotti) al recupero di tutti i territori devastati.

Il Presidente e i vertici di Federproprietà, che ha l'onore di avere come responsabile del Centro Studi l'ingegnere di fama internazionale il prof. Pietro Samperi, sono a disposizione della Commissione per ogni ulteriore delucidazione e collaborazione al fine di contribuire al raggiungimento degli obiettivi della Indagine conoscitiva.