

PER UNA RIFORMA DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE: EQUITÀ, SEMPLIFICAZIONE E RILANCIO DEL SETTORE

Abstract

La fiscalità immobiliare italiana si caratterizza per la pressione fiscale elevata e applicata in modo spesso incoerente con la reale capacità contributiva espressa dagli asset.

AGEFIS, nel proprio ruolo di Associazione dei Geometri Fiscalisti, si propone di offrire un supporto di carattere tecnico-fiscale per una efficace implementazione delle decisioni prese a livello politico.

La mancata attuazione della riforma del catasto, unita alla perdurante crisi del mercato immobiliare, è alla base di alcune delle più evidenti iniquità della tassazione vigente.

Premesso che la decisione su una eventuale riforma del catasto è squisitamente politica, AGEFIS sottolinea che l'aggiornamento delle basi imponibili non è sufficiente, ex se, a garantire un fisco immobiliare più equo e orientato alla crescita. Fondamentale è individuare con un congruo anticipo l'assetto del prelievo che a tali basi imponibili sarà applicato, ferma restando l'invarianza di gettito.

Sotto il profilo tecnico, AGEFIS offre alcune indicazioni operative (ad esempio sulla conversione vani in metri quadrati) e propone l'istituzione di una agevolazione fiscale per incrementare la compliance dei singoli contribuenti nei rilievi immobiliari.

L'Anagrafe Immobiliare Integrata, opportunamente potenziata e delineata, potrà rivestire un ruolo determinante nella nuova fiscalità immobiliare.

Nelle more di una completa attuazione della riforma è possibile ipotizzare interventi di mitigazione delle sperequazioni. A titolo esemplificativo, si esaminerà il caso delle Unità Immobiliari non utilizzate e dei canoni non incassati a causa di morosità.

Oltre la riforma del catasto, altri driver della tassazione (quali aliquote e detrazioni) possono utilmente orientare il prelievo verso scopi sociali o ambientali. Si propongono gli esempi della cedolare secca sulle locazioni a canone concordato e delle detrazioni per la riqualificazione ambientale.