



Alla
Commissione Finanze
Camera dei deputati
ROMA

Presidente On. Maurizio Bernardo

Oggetto: Audizione sulle tematiche relative alla tassazione sugli immobili.

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 delle audizioni informali sulle tematiche relative alla tassazione sugli immobili.

L'U.P.P.I. - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari è l'unica associazione sindacale dei proprietari immobiliari riconosciuta a livello nazionale dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, ai sensi della legge 311/73, ed è una delle associazioni maggiormente rappresentative della piccola proprietà immobiliare.

Semplificazione, riduzione del prelievo fiscale e stabilità delle normative fiscali sono oggi gli obiettivi dei piccoli proprietari, obiettivi largamente interconnessi e interdipendenti. Detto ciò è della massima evidenza che la semplificazione è uno strumento necessario alla modernizzazione del Paese.

STABILITA' E CERTEZZA DELLA TASSAZIONE

I piccoli proprietari chiedono a gran voce certezza del prelievo fiscale associata ad una normativa stabile e di facile applicazione.

In tale senso è andata l'attuazione della cedolare secca sugli affitti introdotta dall'art. 3 del Dlgs 14 marzo 2011, n. 23 che ha riequilibrato la tassazione sulla casa e calmierato il mercato della locazione abitativa. L'U.P.P.I. ha accolto favorevolmente la riduzione dal 15 al 10% dell'aliquota riservata ai contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa prevista dal 2014 al 2017 ed auspica che tale misura possa essere confermata e messa a regime. Purtroppo, tale tassazione è rimasta confinata alle locazioni soltanto di una parte del patrimonio immobiliare, escludendo le locazioni che riguardano un uso diverso da quello abitativo. Perciò tutte le locazioni che gravitano intorno alle attività commerciali, alberghiere, artigianali già fortemente in crisi a causa della recessione economica, sono ulteriormente penalizzate da una legislazione non più adeguata ai tempi e da un'eccessiva tassazione. Sarebbe auspicabile introdurre un sistema di cedolare secca anche per tali locazioni, applicando una tassazione fissa pari al 23-25% riservata alle persone fisiche, ad esempio, per i canoni di locazione



non superiori ad € 1.500 mensili; ciò consentirebbe di dare una spinta al piccolo commercio attraverso una calmierazione dei canoni di locazione e consentirebbe l'emersione del sommerso nelle locazioni commerciali.

Condividiamo quanto affermato recentemente dalla Banca d'Italia, in occasione dell'audizione sul DEF alla Commissione Bilancio di Camera e Senato: il taglio delle tasse sulla casa promesso dal Governo influenzerà positivamente l'economia solo se sarà percepito come permanente.

La stessa incertezza che avvolge la tassazione si percepisce in relazione alle detrazioni. La legge di stabilità 2016 licenziata dal Governo ed in corso di approvazione al Parlamento, ha prorogato solamente per il 2016 la detrazione irpef per le ristrutturazioni immobiliari del 50% e quella sul risparmio energetico del 65% in scadenza al 31 dicembre 2015. Stabilizzare tali detrazioni agevolerebbe non solo la maggioranza dei cittadini, ma evidentemente di più coloro i quali sono colpiti da calamità naturali. La stabilizzazione nel tempo inoltre renderebbe realmente appetibile tale scelta, scongiurando l'incontro tra domanda e offerta nell'economia sommersa.

RIDUZIONE TASSAZIONE

L'aumento della pressione fiscale sugli immobili ha danneggiato il settore dell'edilizia e delle costruzioni, le tasse sugli immobili hanno superato, nel 2014, i 42 miliardi di euro con un aumento negli ultimi tre anni del 160% a livello locale con l'introduzione dell'IMU. Non è difficile immaginare che una riduzione della tassazione permetterebbe ai proprietari di dedicare maggiori risorse economiche alla manutenzione degli edifici, incoraggiando, soprattutto nelle zone a rischio di calamità naturali, la via della prevenzione.

L'U.P.P.I. chiede che vengano introdotte misure a sostegno di una maggiore diffusione dei contratti a canone concordato, con le relative agevolazioni fiscali, anche nei comuni non considerati ad alta densità abitativa che hanno certamente permesso di calmierare i canoni di locazione.

La stessa Corte dei Conti ha evidenziato come la tassazione sulla casa abbia ormai raggiunto livelli insostenibili.

La valutazione positiva della soppressione della TASI sull'abitazione principale va di pari passo con la preoccupazione che questo comporti un aumento delle tasse sulle seconde case, sulle case affittate e sui terreni edificabili.

Considerato il numero crescente di sfratti per morosità di immobili locati ad uso diverso da quello di abitazione, l'U.P.P.I. auspica che sia data anche ai locatori di immobili ad uso diverso da quello di abitazione la possibilità di non dichiarare il canone di locazione nel caso in cui vi sia una convalida di sfratto, al pari di quello che oggi già avviene ma esclusivamente per le locazioni abitative e di escludere dalla tassazione il canone fin dalla data dell'avvenuta morosità.



L'U.P.P.I. sottolinea come, con l'art. 4, comma 74 della legge 92 del 2012, rideterminando la modalità di calcolo del reddito dei fabbricati imponibile ai fini IRPEF e, in particolare, diminuendo dal 15% al 5% la riduzione, utile ai fini della determinazione del reddito imponibile, applicabile ai canoni dei fabbricati concessi in locazione si sia, di fatto, incrementato la tassazione del 10% di tutti i canoni di locazione non assoggettati alla cedolare secca. Tale normativa penalizza eccessivamente le locazioni relative agli immobili ad uso diverso da quello di abitazione. Richiediamo, pertanto, di ripristinare per tali immobili la deduzione forfetaria del 15% qualora il locatore dimostrasse di aver effettivamente effettuato le manutenzioni necessarie per un ammontare equivalente al 15% del canone di locazione, come precedentemente stabilito dall'art. 37, comma 4-bis, del TUIR nella versione ante L. 92/2012. Questo contribuirebbe a far emergere una parte del sommerso dell'edilizia e nell'artigianato.

SEMPLIFICAZIONE

Ciò che chiedono oggi i cittadini è di avere la possibilità di interagire con il sistema fiscale, con qualcuno che li guidi e li aiuti nell'adempimento degli obblighi fiscali, soprattutto in contesto di repentini cambiamenti legislativi.

In questi anni siamo stati spettatori di un susseguirsi di imposte che hanno colpito la casa: l'ICI, l'IMU, la TASI, la TARSU, la TARES, la TARI. L'U.P.P.I. auspicava che il Governo facesse chiarezza sulla LOCAL TAX, per evitare che dietro un nuovo nome si celasse la duplicazione dell'IMU e della TASI. Da una prima lettura della bozza della legge di stabilità la LOCAL TAX appare rinviata.

Sempre in riferimento alla semplificazione ci preme sottolineare che i provvedimenti introdotti recentemente come lo *split payment*, il *reverse charge* e la fatturazione elettronica hanno tutt'altro che semplificato la vita del cittadino, in particolare lo *split payment* ha avuto come effetto negativo quello di ridurre la liquidità delle piccole imprese.

E ancora, di certo, non semplifica l'art. 1, commi 49 e 50, della L. 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità) che prevede che, dal 1° gennaio 2014, i pagamenti riguardanti i canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, debbano essere corrisposti obbligatoriamente, con strumenti tracciabili, anche se l'importo dovesse essere inferiore alla soglia di 1.000,00 €. L'U.P.P.I. si aspetta che con l'aumento dell'uso dei contanti previsto dalla bozza della legge di stabilità per il 2016 venga abrogata anche tale normativa.

Un'ulteriore complicazione per il contribuente ci appare la modifica, introdotta dal 1° ottobre 2014, della modalità di pagamento delle imposte, tale modifica ha creato non pochi problemi ai cittadini che non utilizzano abitualmente il computer. Infatti, gli F24 contenenti crediti utilizzati in compensazione con saldo finale maggiore di zero, oppure gli F24 con saldo superiore a 1.000,00 € potranno essere presentati esclusivamente tramite i servizi telematici messi a disposizione dalla



PRESIDENZA NAZIONALE

Agenzia delle Entrate o dagli intermediari della riscossione con essa convenzionati attraverso i servizi di internet banking.

L’F24 in formato cartaceo resta una prerogativa esclusivamente dei soggetti non titolari di partita IVA nell’unico caso in cui debbano versare, senza l’utilizzo di crediti in compensazione, somme per un importo totale pari o inferiore a 1.000,00 €.

Crediamo che almeno il versamento delle imposte debba rimanere un’operazione facile e immediatamente fattibile da parte di qualunque cittadino.

L’U.P.P.I. riterrebbe un’opportunità, in direzione di una concreta semplificazione, la costituzione di una banca dati dei contratti di locazione registrati che consenta al contribuente di conoscerne lo status: se il contratto è ancora in essere, se è risolto, se la scadenza è stata prorogata, se i locatari hanno esercitato l’opzione per la cedolare secca. Pensiamo ad una banca dati simile a quella già esistente per il catasto dei terreni e dei fabbricati. L’esistenza di una simile banca dati aiuterebbe il contribuente a regolarizzare la sua posizione reddituale, permetterebbe al personale dell’Agenzia delle Entrate di dedicarsi ad altre attività di accertamento e soprattutto alle Associazioni di categoria, ai caf, agli studi professionali e agli intermediari di accedere a dati che permetterebbero di risolvere i problemi derivanti dalla trasmissione telematica del nuovo modello RLI.

Nel seguito vengono elencate le problematiche rilevate all’applicazione della cedolare secca di maggior interesse e le soluzioni prospettate:

<i>Problematiche riscontrate</i>	<i>Soluzioni prospettate</i>
L’opzione per la cedolare secca non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata inviata con il sistema postale, non essendo valida la raccomandata a mano.	Al fine di semplificare l’iter procedurale della cedolare secca si ritiene che, almeno per i nuovi contratti di locazione, possa essere valida la raccomandata a mano all’atto della sottoscrizione del contratto, senza dover successivamente inviare la stessa con il servizio postale e senza dover inserire l’applicazione della cedolare secca nel testo del contratto.
La Legge 26 aprile 2012, n. 44 che ha convertito il c.d. decreto “semplificazioni fiscali”, ha ampliato il campo di applicazione che stabilisce l’obbligo di utilizzo della registrazione telematica dei contratti di locazione. Pertanto, dal 29 aprile scorso tutti i soggetti, possessori di almeno 10 unità immobiliari (anziché 100), sono obbligati a registrare telematicamente i contratti di locazione, anche se le unità immobiliari possedute non risulteranno tutte locare e senza la presenza di un software per la trasmissione	L’obbligatorietà della registrazione telematica avrebbe dovuto essere introdotta gradualmente, specificando che cosa si intenda per unità abitative di proprietà al fine del calcolo delle 10 unità immobiliari (ad esempio, se una quota del 25% debba essere considerata una unità immobiliare). Non è stato, inoltre, introdotto un sistema sanzionatorio preciso e puntuale che non può essere certamente la mancata registrazione da parte dell’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate.



telematica di alcune tipologie contrattuali ad oggi non ancora operativo.	
Per tutti i contratti di locazione abitativi registrati in via telematica con il modello RLI con più di tre locatori, ovvero tre conduttori, è obbligatoria l'allegazione del contratto al modello RLI.	Al fine di velocizzare la registrazione telematica del contratto si chiede di eliminarne l'allegazione del contratto in quanto non se ne comprende l'utilità.
Esulano dal campo di applicazione della cedolare secca i contratti di locazione abitativi conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.	Si ritiene che se la locazione è relativa ad un fabbricato abitativo e l'utilizzo è esclusivamente quello di finalità abitative dei dipendenti e collaboratori (c.d. contratto ad uso foresteria), tale uso non possa essere ostativo all'applicazione della cedolare secca per il locatore.
Esulano dal campo di applicazione della cedolare secca i contratti di locazione di unità abitative utilizzate per uso promiscuo.	Si ritiene che se l'unità immobiliare accatastata in Catasto tra gli immobili abitativi sia utilizzata promiscuamente, ad esempio, per un professionista come abitazione e sede dell'attività, non possa essere una causa ostativa all'applicazione della cedolare secca per il locatore, se l'utilizzo prevalente è abitativo.
L'esercizio dell'opzione per la cedolare secca in caso di successione ereditaria.	Si richiede di aumentare il termine per l'opzione per la cedolare secca in caso di successione ereditaria del locatore, attualmente l'erede ha solamente 30 giorni di tempo per poter effettuare l'opzione.

LEGGE DI STABILITA' 2016

L'U.P.P.I. prende atto del dietrofront del Governo sull'esenzione IMU per le prime case di lusso: gli immobili di categoria catastale A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli) continueranno a versare l'imposta municipale unica, diversamente da quanto inizialmente previsto nelle prime bozze della Legge di Stabilità e da quanto dichiarato dal premier Matteo Renzi e da altri esponenti del Governo che avevano ampiamente annunciato l'abolizione delle tasse sulle prime case senza eccezioni di sorta in ragione del loro classamento catastale.

La legge di stabilità 2016 ha trasformato la TASI (tassa sui servizi indivisibili) sempre più in un'imposta sulla proprietà immobiliare (una vera e propria patrimoniale) al pari dell'IMU e sempre meno in una tassa sui servizi facendo venire meno le finalità per cui era stata introdotta.

Se l'abolizione della quota inquilino sulle abitazioni principali va nella direzione di semplificare il prelievo fiscale, l'UPPI auspica che tale esenzione, per la quota stabilita dal Comune nella misura tra il 10 e il 30%, non venga posta a carico del proprietario.



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

PRESIDENZA NAZIONALE

Inoltre l'U.P.P.I. è fortemente contraria alla c.d. "super TASI" ossia alla possibilità per i comuni di poter aumentare dello 0,8 % l'aliquota massima del 2,5 %.

Per concludere, l'U.P.P.I. ritiene che in un Paese moderno la normativa fiscale debba essere improntata alla semplificazione, alla stabilità e alla riduzione della tassazione. Questa è, a nostro parere, l'unica soluzione per evitare l'evasione, l'elusione, per permettere al cittadino di dedicare maggiori risorse economiche allo stato di conservazione degli immobili e per aumentare i consumi.

* * *

Ringraziando, rimaniamo a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 28 ottobre 2015

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

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

Per la Commissione Fiscale U.P.P.I.
Dott. Jean-Claude Mochet