



30^ Assemblea nazionale ASPPI: relazione presidente Zagatti Alfredo

Pubblicato Mercoledì, 25 Novembre 2015 13:16

La Legge di stabilità 2016 contiene due proposte forti per la proprietà edilizia.

La prima riguarda il mantenimento delle detrazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico allo stesso livello di questo 2015.

Il fatto che essa non sia oggetto di dibattito non ne sminuisce l'importanza, semmai è il segno di quanto essa fosse unanimemente invocata, considerata la buona prova che questa misura ha dato e sta dando in termini di investimenti privati.

La seconda riguarda l'eliminazione della Tasi per la totalità delle abitazioni principali ad eccezione delle categorie catastali A1, A8, A9 che costituiscono una piccola frazione del patrimonio abitativo.

Si tratta indubbiamente di una inversione di tendenza rispetto ad un recente passato che ha visto la crescita esponenziale della tassazione immobiliare a carattere patrimoniale.

Attorno a questa scelta, come si è visto si è venuto sviluppando un forte dibattito nel quale noi vogliamo intervenire, convinti della sua giustezza e della necessità di non compiere passi indietro nel dibattito parlamentare:

Innanzitutto occorre ristabilire le proporzioni sulla reale dimensione di questa scelta in riferimento al complesso degli immobili: vale la pena ricordare come negli ultimi 6 anni sia evoluta la fiscalità in questo settore.

Se nel 2009 lo Stato incassava circa 9 mld di ICI, nel 2014 IMU e TASI assieme hanno prodotto 23,9 mld di entrate (dati MEF) e i dati finali del 2015 saranno ancora maggiori.

In pochi anni 15-16 miliardi aggiuntivi di prelievo in ragione d'anno, mentre la misura di cui si discute produrrà un minore introito di 3,7 miliardi.

Se non si tiene presente questo dato nel suo insieme si rinuncia a comprendere uno degli elementi fondamentali che hanno determinato negli ultimi anni la stasi del mercato immobiliare, il deprezzamento degli immobili, una profondissima crisi di tutta la filiera industriale e di servizio legata alla casa (edilizia, ma non solo) che ancora non ha incrociato la ripresa.

E qui sta una prima risposta sulla efficacia o meno di questa misura rispetto alle esigenze di ripresa generale del Paese.

Contrapporre questa scelta ad altre scelte di taglio fiscale (sulla produzione e sul lavoro) su cui per altro il Governo è già orientato è un esercizio che non tiene conto di un elemento fondamentale di cui siamo assolutamente convinti: la casa, (e la filiera ad essa connessa) è il settore dove maggiormente gli italiani sono disposti ad investire se solo si invia un segnale di fiducia che questo investimento possa trasformarsi in valore effettivo del proprio immobile: e questa misura indubbiamente va in questa direzione.

Nè convince l'opinione che essa leda principi di equità. A questo proposito si è lamentata una assenza di progressività nella fiscalità immobiliare.

In verità, nessuna imposizione di carattere patrimoniale è per sua natura progressiva. La Tasi ancor meno di altri tributi, considerando che l'eliminazione delle detrazioni obbligatorie ha prodotto il concreto risultato di penalizzare le abitazioni di minor valore a beneficio di quelle di valore maggiore, rispetto al regime Ici e rispetto alla prima versione dell'IMU.

Ma la considerazione fondamentale è un'altra: i dati di una recente inchiesta mostrano che l'82,6 per cento dei proprietari di prima casa sono divisi tra pensionati (43,7 per cento), operai (17,4 per cento), impiegati (17,9 per cento) e disoccupati (3,6 per cento). Soltanto il restante 17,4 per cento, invece, è costituito da famiglie di dirigenti (6,2 per cento), lavoratori autonomi (6,2 per cento), imprenditori e liberi professionisti (5 per cento). In un Paese nel quale nei decenni il risparmio si è ampiamente incanalato nel settore immobiliare la ricchezza dei diversi soggetti non va' principalmente individuata nel valore della casa di abitazione, ma nel complesso degli immobili posseduti come altre proprietà non solo dai più ricchi, ma da una larghissima platea di ceto medio. E come si è visto, la tassazione di questi immobili si colloca fra le più alte pesando in una misura superiore all' 1% annuo sul valore dell'immobile.

Su questa misura quindi non sarebbero comprensibili arretramenti, semmai sarebbe ragionevole che il Parlamento compiesse un passo avanti su due questioni, d'altra parte già all'attenzione del dibattito parlamentare:

La prima riguarda il superamento dell'imposizione anche per le abitazioni concesse in comodato d'uso ai figli: una questione di semplice giustizia considerando che da queste abitazioni il proprietario non trae alcun reddito

La seconda, che vogliamo sottolineare per il valore che essa riveste per il mercato dell'affitto, riguarda la possibilità di prevedere con norma nazionale un abbassamento dell'aliquota IMU per gli immobili affittati a canone concordato

Perché si tratterebbe di un segnale importante?

Primo. Perché a noi sembra giusto che fra gli immobili si distinguano le seconde case e gli immobili che vengono impiegati per sviluppare il mercato dell'affitto, soprattutto utilizzando contratti che contribuiscono a calmierare il mercato anche a beneficio degli inquilini. La nostra proposta è quella di fissare un'aliquota non superiore al 4 per mille. Si tratterebbe di un costo molto limitato per lo Stato. Calcolando circa 200000 contratti di questo tipo, non superiore ai 70-80 milioni.

Secondo. Perché si tratta di un elemento essenziale per rendere competitivi questo tipo di contratti. Il Governo ha già dimostrato di considerarli uno strumento importante per aiutare l'accesso all'affitto da parte di famiglie con redditi medio-bassi; l'ha fatto abbassando per questi contratti l'aliquota della cedolare secca. Ma non può ignorare che gran parte della loro competitività era affidata alle agevolazioni praticate da molti comuni in regime ICI, agevolazioni di fatto scemate o scomparse quasi ovunque con il risultato che questi contratti rischiano di essere fuori mercato. Si pensi che il venir meno di queste agevolazioni, che in molti casi portavano all'azzeramento dell'ICI, ha comportato un aumento degli oneri fiscali per questi immobili, del 200-300%.

Non si può ignorare come il mercato dell'affitto viva una situazione di grande sofferenza: stretto fra una tassazione fortemente accresciuta (all'aumento dell'IMU si accompagna la drastica riduzione delle deduzioni per la manutenzione-ridotte ad un risibile 5%) ,il Valore in calo degli affitti e soprattutto il dilagare della morosità che hanno reso la locazione un'attività poco remunerativa e ad altissimo rischio da cui molti proprietari soprattutto piccoli sono in fuga.

(nel 2014 150.000 richieste di sfratto, quasi tutte per morosità, che rappresentano l'iceberg di un fenomeno molto più ampio)

Occorrono azioni tempestive: sul piano fiscale come abbiamo detto, ma anche su altri terreni.

Ad esempio: noi abbiamo guardato con favore ad alcune decisioni e scelte del Governo nel recente passato : penso alle misure assunte con il fondo per morosità cosiddetta incolpevole, alla decisione di non dar corso a una ennesima proroga sfratti per finita locazione, alle misure per accelerare il riutilizzo parte del patrimonio pubblico per alleviare la pressione su quello privato, ma nella concreta realtà :

a molti mesi dall'assunzione di questi provvedimenti sono pochissime le risorse effettivamente impiegate, in molti comuni anche grandi non esistono agenzie della casa in grado di utilizzarle in modo efficace e, soprattutto, assistiamo nel concreto ad un indirizzo di molte prefetture tese a dilazionare in modo insopportabile, se non a bloccare sfratti per morosità che costituiscono la stragrande maggioranza delle cause di sfratto.

Vorrei far notare che la principale garanzia che i proprietari ricercano per continuare ad affittare è quella di rientrare in possesso dell'immobile in tempi certi e che per i proprietari che incappano nella morosità le conseguenze sono pesantissime in termini di costi per i mancati affitti percepiti, per le spese legate allo sfratto e per i tempi che subiscono.

Non è questione che riguardi solo i locatori: più si fa stringente il rischio di morosità più diventa selettiva la scelta del conduttore con conseguenze negative per gli inquilini più deboli ed esposti alla crisi.

Vi è un settore dove il disagio è ancora più acuto: quello delle locazioni commerciali e ad uso non abitativo: negli anni le differenze fra abitativo e non abitativo si sono andate ampliando a detrimento del secondo:

- Istituti tesi a favorire la locazione non sono qui previsti: né la cedolare secca, né una qualsiasi forma di contrattazione territoriale per determinare canoni agevolati e incentivati;
- In caso di morosità non è neppure prevista la possibilità di sottrarre il mancato reddito al prelievo fiscale;
- Siamo fermi alle regole super vincolistiche dell'equo canone che prevedono la totale assenza di autonomia nella contrattazione della durata dei contratti e di adeguamento dei canoni. Tutto è soggetto a vincolo di legge e le conseguenze si vedono: dove possono i proprietari si tutelano con canoni alti sapendo che per 12 o 18 anni non sarà possibile adeguare il canone.
- Come ho già ricordato, il reddito d'affitto viene tassato in modo asimmetrico non prevedendo la cedolare secca per questo tipo di contratti
- I limiti all'autonomia contrattuale delle parti e l'assenza di forme di contrattazione territoriale rendono anche difficile sperimentare forme di incontro fra pubblico e privato che sarebbero altamente auspicabili: penso all'esigenza di contrastare la desertificazione commerciale, all'esigenza di tutelare la presenza di determinate categorie merceologiche, alla necessità di preservare attività commerciali che affondano le loro radici nelle tradizioni dei nostri territori: per far questo occorrerebbero veri e propri patti che coinvolgano il comune, la proprietà, i gestori dove le incentivazioni legate alla regolamentazione e all'uso di risorse pubbliche si incontrino con contratti di locazione più flessibili che consentano alle parti di incontrarsi e di massimizzare i benefici dell'iniziativa pubblica.

Crediamo di aver colto questa preoccupazione anche nella denuncia e nelle proposte di recente avanzate da Confesercenti sulle quali abbiamo manifestato una piena disponibilità al confronto.

Si rende quindi indispensabile un intervento normativo che completi l'intervento avviato nelle locazioni abitative dalla L. 431

A questo proposito permettetemi di concludere con una considerazione finale

La L. 431 si è dimostrata una ottima legge che conosce una seconda giovinezza considerato il rilancio di alcuni suoi fondamentali istituti (il canale concordato, il fondo sociale, ecc.); ha resistito al succedersi di maggioranze e governi di diverso segno senza che nessuno pensasse di superarla o stravolgerla

Ma, come tutte le cose umane anche la L.431 ha bisogno,dopo 17 anni, di essere rivisitata in quelle parti che vanno completate o riviste alla luce della realtà.

Due esempi su tutti :

uno riguarda appunto le locazioni commerciali, che non fu possibile allora contemplare nella Legge perché i tempi non erano maturi e le resistenze si dimostrarono insuperabili.

L'altro esempio riguarda il settore abitativo ed in particolare i contratti transitori che furono definiti con modalità particolarmente rigide

Le esigenze di molti nostri concittadini sono cambiate. La mobilità e la permanenza in luoghi diversi e per tempi più brevi rispetto a quelli previsti dalla durata dei contratti è ormai una realtà sempre più diffusa. Io credo che con l'attenzione dovuta a questa normativa occorra mettere mano salvaguardando naturalmente le legittime richieste di garanzia contro un uso improprio di questi contratti, che fu il motivo principale che spinse ad adottare le norme attuali.

Penso sarebbe utile se le forze più responsabili della proprietà e dei conduttori aprissero un confronto per ricercare assieme soluzioni innovative da proporre al Governo e al Parlamento.

Da ultimo: un appello a Governo e Parlamento a proposito di Legge di Stabilità su un tema che ci sta molto a cuore: la Legge prevede un ulteriore pesante taglio ai CAF che si aggiunge a quelli praticati negli anni scorsi. In queste condizioni l'attività dei CAF rischia di non essere garantita. I Caf costituiscono uno degli elementi essenziali a tutt'oggi nel nostro sistema fiscale e vanno garantiti nella loro attività a beneficio degli utenti. Chiediamo che il Parlamento corregga la manovra su questo punto. Chiediamo anche che il Governo riconsideri quanto ha previsto nel Decreto Legislativo sulla semplificazione fiscale a proposito di requisiti per l'esercizio di Caf. Questa norma eleva in modo spropositato il numero di pratiche richieste per rimanere accreditati in modo del tutto immotivato. Lo Stato non risparmierà un euro; si favorirà la nascita di un vero e proprio oligopolio rappresentato da pochissime grandi strutture legate a poche associazioni riducendo drasticamente la possibilità di scelta degli utenti. Asppi è l'unica associazione di proprietari di immobili ad avere un proprio CAF al quale si rivolgono molti utenti anche al di là dei confini della nostra associazione perché particolarmente specializzato nella fiscalità immobiliare. Al di là della nostra esperienza che ovviamente faremo di tutto per difendere, è in discussione l'esistenza di molte altre realtà scelte perché specializzate a favore di poche realtà generaliste.

Io credo che il Governo e il Parlamento debbono tornare a riflettere su questo punto che non ha un valore solo per noi, ma soprattutto per gli utenti.

Il Presidente Nazionale ASPPI

(on. Alfredo Zagatti)