



Locazioni, metà del reddito finisce in tasse

“Alleviare il carico fiscale per combattere l'evasione ed equilibrare il mercato degli affitti”

La fiscalità sui redditi da locazione sottrae a chi affitta il proprio immobile sino a metà del ricavato principalmente a causa della cumulabilità di questi redditi con gli altri, IRPEF in particolare. Una situazione che si ripercuote negativamente anche su chi paga il canone, ed un problema che rimane aperto nonostante le misure sulla casa previste dalla finanziaria 2008. **“Nei casi più eclatanti, ogni anno i primi sei mesi di affitto vanno direttamente nelle casse del fisco e il proprietario inizia a guadagnare davvero solo nei restanti sei. Non va dimenticato inoltre che chi**

affitta un appartamento non è necessariamente ricco, tutt'altro: i due terzi degli alloggi affittati appartengono a persone fisiche, quasi interamente piccoli e medi proprietari il cui immobile rappresenta il complemento di un reddito da lavoro o da pensione” sottolinea Giovanni Guazzaloca presidente provinciale della nostra Associazione. Una ricerca di Asppi Modena ha simulato diverse ipotesi di tassazione, a seconda del reddito di chi affitta l'appartamento e del canone riscosso, e questo è il risultato: un sistema fiscale indubbiamente troppo alto per i



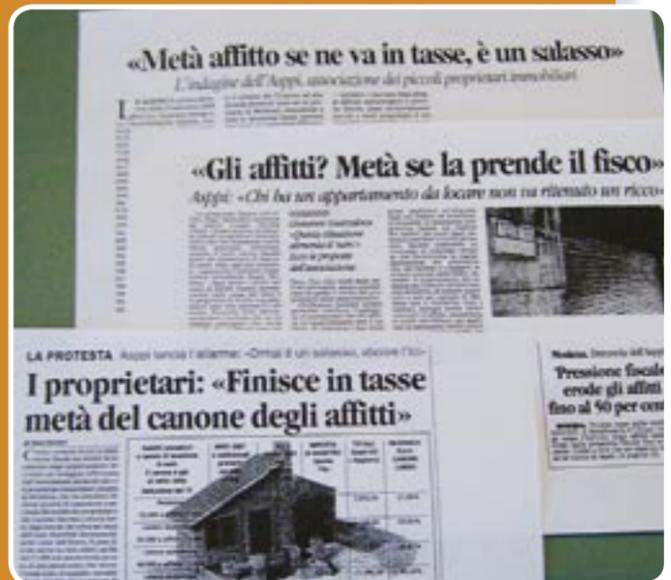
Giovanni Guazzaloca
presidente provinciale ASPPI Modena

piccoli e medi proprietari. La tabella a pagina 3 evidenzia che il peso fiscale oscilla dal 37,08% sul canone lordo (in caso di una pensione di 15.000 euro e di un affitto annuo di 7.000 euro) sino al 49,26% per chi ha un lavoro autonomo dal quale ricava 50.000 euro e affitta un appartamento per ulteriori 20.000 euro annui. A questi dati vanno aggiunte le ulteriori spese a carico del proprietario per le manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie per mantenere la qualità dell'immobile.

segue a pagina 3

Fiscalità sugli immobili: conferenza stampa ASPPI

La ricerca di ASPPI Modena realizzata in collaborazione con il dott. Gabriele Degli Esposti di CNA Interpreta sul peso fiscale sulla casa, è stata presentata in una conferenza stampa, della quale i mass media di Modena hanno dato ampio risalto. Tra gli altri, ne hanno parlato i tre quotidiani locali (Gazzetta di Modena, Il Resto del Carlino, L'informazione) le televisioni (TRC-Telemodena, E' tv-Antenna 1, Telestudio) e le radio (Modena Radio City e Radio Bruno). Prosegue così la strategia di comunicazione di ASPPI (della quale è parte essenziale il periodico Informa Modena, il sito web e la rivista nazionale "Pietra su Pietra") tesa ad informare e impegnare i soci e le istituzioni pubbliche sulle politiche della categoria dei piccoli e medi proprietari. Pubblichiamo in questo numero una sintesi della ricerca e del comunicato diffusi agli organi di informazione.



www.modena.asppi.it

Si rinnova il sito web di ASPPI Modena.

Visitandolo, potrete leggere più informazioni sull'attività sindacale, sui servizi di assistenza alla casa, e trovare i nostri recapiti, le convenzioni, le informazioni sulle consulenze.

È un moderno e attuale strumento di comunicazione che si rivolge ai soci ed a tutti i cittadini.

Buona navigazione: www.modena.asppi.it

ASPPI CAMBIA

a pag. 2

CARPI: NO ALL'AUMENTO DELL'ICI SUI CONTRATTI CONCORDATI

a pag. 2

DICHIARAZIONE DEI REDDITI 2008

a pag. 3

RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

a pag. 3

Asppi cambia

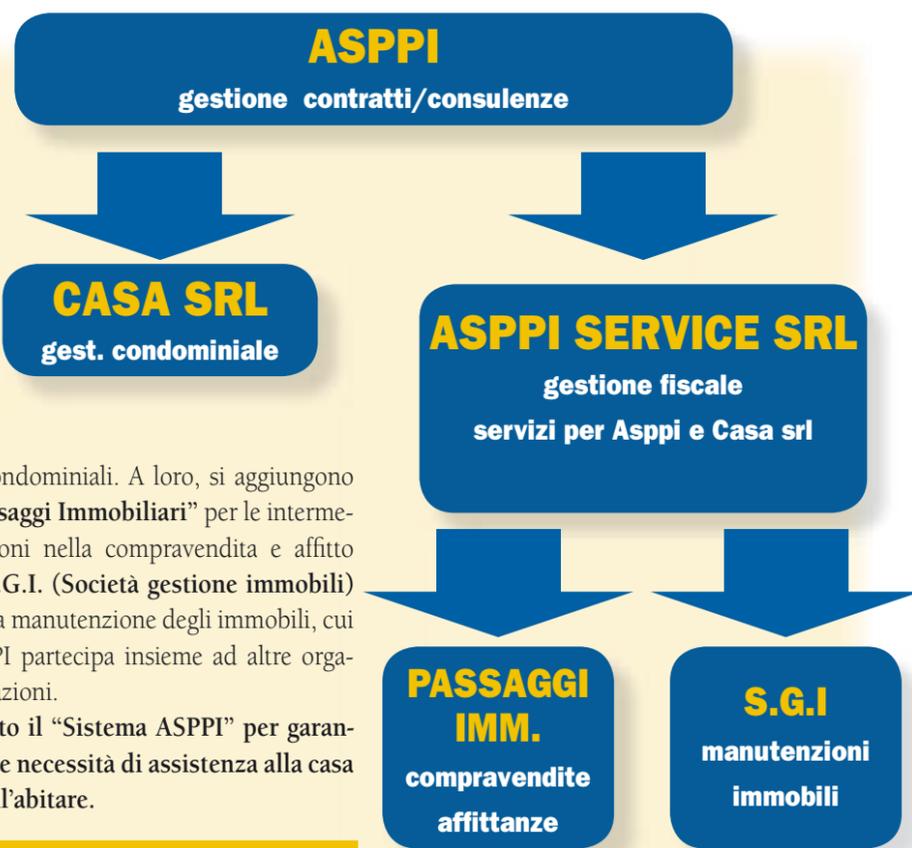
Una "struttura a sistema" più moderna e vicina ai soci

Dal 1 gennaio, ASPPI ha cambiato la propria struttura organizzativa per assicurare sempre maggiore efficienza dei servizi ai soci. Casa srl si è trasformata in Asppi Service srl. Contestualmente è stata costituita una nuova società completamente dedicata alla gestione condominiale che ha assunto la denominazione stessa di Casa srl. Ora i soci hanno quindi a disposizione ASPPI, Asppi service srl e Casa srl. ASPPI si occupa più specificamente della tutela

sindacale della piccola e media proprietà immobiliare (con tutto quel che ne consegue, come l'assistenza nella stipula e gestione dei contratti di locazione e negli interventi di risparmio energetico, e le consulenze legali, notarili e tecniche). Asppi Service srl cura, tramite il Centro di Assistenza Fiscale (sul quale potete leggere un approfondimento a parte) le dichiarazioni dei redditi ed i servizi amministrativi ed informatici. Casa srl segue in particolare le gestio-

ni condominiali. A loro, si aggiungono "Passaggi Immobiliari" per le intermediazioni nella compravendita e affitto ed S.G.I. (Società gestione immobili) per la manutenzione degli immobili, cui ASPPI partecipa insieme ad altre organizzazioni.

È nato il "Sistema ASPPI" per garantire le necessità di assistenza alla casa ed all'abitare.



Personale Asppi, più salario per più innovazione

Importante accordo per favorire la produttività del personale

Dopo alcuni mesi di trattativa è stato definito, con il sindacato aziendale e con quello provinciale, un importante accordo per il salario variabile del personale. L'accordo prevede forme di trattamento integrativo legate al margi-

ne operativo lordo (MOL) ed ai risultati dell'attività delle sedi territoriali. Viene premiato in particolare l'impegno del personale nello sviluppo dei servizi innovativi (intermediazione immobiliare, risparmio energetico, amministrazione e manutenzione immobili, ecc.), ai quali, in aggiunta a quanto previsto dall'ac-

cordo sindacale, la direzione dell'ASPPI ha destinato una quota rapportata all'impegno di ogni singolo addetto per le attività del "Sistema ASPPI". L'accordo rappresenta una novità ed un importante elemento di coinvolgimento e legame del personale per concretizzare il potenziale di sviluppo ed i servizi ai soci. ■

ASPPI Area nord Il punto sulla Finanziaria 2008

L'ASPPI territoriale dell'Area nord ha promosso due assemblee a Mirandola e Massa Finalese per parlare della Finanziaria 2008. Alla presenza di diverse decine di soci e cittadini, il responsabile fiscale dell'Associazione, Maurizio Giovanardi, ha illustrato le novità e le nuove opportunità in relazione al tema della casa ed alle politiche abitative.

Concludendo gli incontri, il presidente provinciale Asppi, Giovanni Guazzaloca, ha ribadito le misure richieste dall'Associazione a tutela della piccola e media proprietà immobiliare. L'iniziativa di Massa Finalese è stata anche l'occasione per presentare il programma delle permanenze nella nuova sede recentemente aperta.

ASPPI - AUSER

Operatori ASPPI presso la sede di Auser. Da fine gennaio, si è concretizzata anche questa nuova iniziativa, che permette agli associati di questa importante associazione impegnata nel sociale di ricevere ogni informazione riguardante i servizi sulla casa.

L'iniziativa è frutto di un accordo sperimentale tra le due organizzazioni: i nostri operatori sono presenti, l'ultimo mercoledì di ogni mese, dalle ore 15 alle ore 17 presso la sede AUSER di via Ciro Menotti 137 (c/o l'ex Mercato ortofrutticolo). L'obiettivo è quello di consolidare la presenza, estendendola anche ad altre sedi AUSER, in città ed in provincia.

L'accordo stipulato con l'importante realtà rappresentata da AUSER (3000 associati) si inserisce nella strategia dell'ASPPI di rendere disponibili i servizi sulla casa al maggior numero di cittadini.

ASPPI Modena riorganizza il settore condominio

Con l'obiettivo di migliorare l'efficienza e la qualità del servizio di amministrazione condominiale, ASPPI Modena ha operato un importante riassetto del settore condominio e vista l'importanza strategica del settore, CASA srl avrà come core business l'amministrazione di condomini.

Il riassetto organizzativo prevede:

- una selezione tra gli Amministratori con l'innesto di nuovi professionisti diplomati nei corsi organizzati da SESAMO Modena
- l'ottimizzazione delle prestazioni separando la funzione contabile da quella amministrativa
- un maggiore contatto tra condòmini e Amministratori: questi ultimi faranno riferimento alle sedi più prossime ai condomini amministrati
- infine verranno resi pubblici gli orari di presenza in ufficio e i recapiti telefonici dei vari Amministratori, i quali fungeranno da primo contatto per condòmini e fornitori.

Via Ugo da Carpi 60, la nuova sede ASPPI nella città dei Pio

No all'aumento dell'ICI sui contratti concordati

ASPPI sempre più vicina ai soci ed ai cittadini, con un rinnovato impegno per garantire servizi migliori e più funzionalità. In questa direzione va l'inaugurazione, a metà dicembre 2007, della nuova sede di Carpi. Alla presenza di numerosi soci e cittadini, il Sindaco Enrico Campedelli ed il presidente nazionale ASPPI Luigi Ferdinando Giannini hanno tagliato il nastro della nuova e moderna sede, in via Ugo da Carpi 60. L'inaugurazione è stata l'occasione per discutere di due importanti temi con i soci ed i cittadini presenti: la finanziaria 2008 (illustrata da Maurizio Giovanardi) e le

politiche condominiali nell'attuale realtà abitativa (con il presidente nazionale di SESAMO, Alberto Conti). ASPPI Carpi, che ha oltre mille soci, può contare sul lavoro di 4 dipendenti, ai quali si aggiungono i collaboratori e lo staff di "Passaggi Immobiliari": è una squadra in grado di giocare al meglio la partita delle politiche sulla casa e tutelare come si deve il valore della proprietà immobiliare.

Una partita che si gioca giorno dopo giorno. Proprio in fase di presentazione del bilancio del Comune di Carpi per il 2008, ASPPI - in una serie di interventi ripresi diffusamente dalla stampa ed in un incontro con il Sindaco e l'Assessore al bilancio insieme alle altre organizzazioni della proprietà e degli inquilini - ha sottolineato il giudizio negativo sull'intenzione dell'Amministrazione comunale di inasprire la fiscalità sugli alloggi in comodato d'uso e affittati a canone concordato. Nell'occasione, Asppi ha anzi ribadito la necessità di estendere queste forme contrattuali con il contestuale azzeramento dell'ICI. Una battaglia destinata a continuare fino all'ottenimento di positivi risultati, anche in relazione alla possibilità concessa in questo senso ai Comuni dalla legge Finanziaria. ■



Dichiarazione dei redditi 2008

I soci e loro familiari che effettueranno la compilazione dei modelli 730, Unico ed il calcolo ICI per la prima volta tramite AspPi CAF, usufruiranno del 30% di sconto sulle normali tariffe elevabile al 50% se pensionati.



Compilare una dichiarazione dei redditi non è mai facile: mille opportunità di sgravi fiscali rischiano di andare perse perché sconosciute, così come è sempre elevata la possibilità di errori rischiando di pagare maggiori imposte.

Quest'anno in particolare vanno attentamente valutate le norme migliorative per il settore abitativo e per i cittadini previste dalla legge Finanziaria.

Il Centro di assistenza fiscale - AspPi CAF - è a disposizione con i propri esperti per fornire i supporti necessari nella compilazione delle dichiarazioni dei redditi, (modello 730, Unico, RED, ISE, calcolo ICI) a tariffe invariate rispetto lo scorso anno.



ISTRUZIONI OPERATIVE

Il servizio fiscale si svolgerà presso le sedi ASPPI. Coloro che ne hanno usufruito lo scorso anno, riceveranno, ai primi di marzo, la lettera con gli appuntamenti per il modello 730. Dalla metà di marzo verranno fissati quelli del modello UNICO. Chi utilizzerà per la prima volta il servizio fiscale potrà rivolgersi direttamente alle sedi oppure fissare l'appuntamento telefonicamente.

Per i soci di Modena il servizio si svolgerà (come lo scorso anno) presso la sede distaccata di viale Cittadella n. 41 - telefono 059/230.221 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e lunedì, mercoledì e giovedì dalle ore 14.00 alle ore 17.00 a partire dal 17 marzo. Fino a questa data, per ogni informazione rivolgersi alla sede ASPPI.

Misure agevolative nella Finanziaria 2008

- ✓ diminuzione delle imposte nel caso in cui la casa di abitazione sia stata conguagliata nel CUD;
- ✓ detrazione per gli affittuari relativa ai canoni pagati;
- ✓ calcolo dell'ICI con le nuove detrazioni per l'abitazione principale;
- ✓ sconto per farmaci, frigoriferi, attività sportive ed asili nido;
- ✓ richiesta del bonus incapienti per i pensionati;
- ✓ richiesta della detrazione o del credito per il 4° figlio e della detrazione per coniugi separati con percezione di assegno.

Risparmio energetico degli edifici

Detrazione fiscale del 55% fino al 2010

La legge finanziaria 2008 ha confermato anche per i prossimi 3 anni la detrazione fiscale del 55% per gli interventi di risparmio energetico sugli immobili (sostituzione caldaie ed infissi, coibentazioni delle pareti verticali ed orizzontali, pannelli solari per acqua calda, ecc.) L'esperienza avviata con la finanziaria 2007 ha portato i primi, e positivi, risultati: l'ASPPI provinciale ha gestito oltre un centinaio di pratiche, certificate ed inviate all'ENEA così come prevedevano le normative.

Per il 2008 sono state adottate alcune importanti novità.

La prima estende la possibilità di interventi fino al 2010. Questo permetterà di programmare meglio gli interventi da realizzare. La seconda novità prevede la detrazione fiscale del 55% sulle spese sostenute non solo in tre anni ma fino a 10 anni, favorendo così coloro che, avendo un reddito basso, non sarebbero riusciti a recuperare per intero lo sgravio fiscale. Terza novità: saranno previsti anche interventi per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale non a condensazione

nonché la sostituzione di impianti con pompa di calore ad alta efficienza e impianti geotermici.

L'ASPPI intende continuare l'assistenza ai soci ed ai cittadini al fine di estendere il più possibile gli interventi di risparmio energetico, ritenendo ciò utile ed economico per gli utenti e per la tutela dell'ambiente.

Il servizio sarà in grado di fornire l'assistenza amministrativa delle pratiche fino al relativo invio all'ENEA passando per la eventuale progettazione, la certificazione e l'asseverazione da parte di tecnici specializzati a costi convenzionati ASPPI.

La realizzazione delle opere potrà avvenire attraverso S.G.I. (società costituita da ASPPI con C.N.A. e Cooperativa UNICAPI) con l'impiego di ditte artigiane specializzate in grado di realizzare gli interventi.

Le sedi ASPPI sono a disposizione per le prime informazioni, per compilare una scheda ed essere contattati da tecnici ed esperti per approfondire le necessità e le procedure necessarie.

"Passaggi Immobiliari" Le ragioni di una scelta

Passaggi Immobiliari è l'agenzia, creata da ASPPI e CNA, alla quale i nostri soci possono rivolgersi per intermediazioni immobiliari, compravendite, affittanze e cessioni aziendali.

Le condizioni economiche sono preferenziali rispetto quelle di mercato, ma il vero valore aggiunto è la possibilità di ricevere assistenza qualificata dai responsabili ASPPI e CNA. Comprare, vendere o affittare un immobile, cedere o acquisire un'azienda, non è mai stato così semplice.



segue da pagina 1 Locazioni, metà del reddito finisce in tasse

Asppi - come d'abitudine - non si limita a indicare i problemi ma propone soluzioni.

Primo: applicare un'aliquota fissa sui redditi da locazione come avviene per le rendite finanziarie, insieme alle detrazioni dei canoni per gli inquilini. Si creerebbe così un "contrasto di interessi virtuoso" che favorirebbe la regolarizzazione del sommerso e con questo ripagare le minori entrate dello Stato. Una disciplina più volte annunciata dal Governo ma non attuata (in questo senso va anche una proposta di legge firmata da 40 parlamentari di maggioranza ed opposizione).

Secondo: superare il sistema anacronistico dei "Comuni ad alta densità abitativa"

	REDDITI POSSEDUTI E CANONI DI LOCAZIONE (IN EURO) IL CANONE È GIÀ AL NETTO DELLA DEDUZIONE DEL 15%.	IRPEF 2007 E ADDIZIONALI GRAVANTI SUL SOLO AFFITTO	ICI ANNO 2007 CON ALIQUOTA 7 X MILLE	IMPOSTA DI REGISTRO (QUOTA 1%)	TOTALE (IRPEF + ICI + REGISTRO)	INCIDENZA % SUL CANONE LORDO
1	Pensione 15.000 e affitto 7.000	2.236	735	82,35	3.053,35	37,08%
2	Lavoro dipendente 30.000 e affitto 10.000	4.314	735	117,65	5.166,65	43,92%
3	Lavoro autonomo 40.000 e affitto 15.000	6.300	735	176,47	7.211,47	40,87%
4	Lavoro autonomo 50.000 e affitto 20.000	10.620	735	235,29	11.590,29	49,26%

(solo sei in provincia di Modena), estendendo a tutto il territorio i contratti d'affitto concordati con le conseguenti possibilità di applicare le detrazioni fiscali previste dalla legge 431/98, ai quali andrebbe assicurato anche l'abbassamento dell'ICI.

L'impegno per questi obiettivi aiuterebbe a fare chiarezza sull'immenso mondo delle locazioni abitative intorno al quale, di sovente, si generalizza con denunce unilaterali sul "caro affitti" senza accennare alla complessità di questo rapporto contrattuale ed alle

misure possibili per un migliore equilibrio. L'assistenza delle organizzazioni della proprietà e degli inquilini nella stipula e gestione dei contratti rappresenterebbe un elemento di garanzia e regolarità.



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
ASSOCIAZIONE PROVINCIALE DI MODENA

Modena Sede Provinciale
Centralino attivo
da Lunedì a venerdì 8.30/12.30

Servizio contrattuale
Via S. Fabriani 63,
Tel. 059 230359 - Fax 059 224017
e-mail: modena@asppi.it

Lunedì 8.30/15.00
Martedì - mercoledì 8.30/12.30
Giovedì 8.30/12.30 - 15.30/18.30
VENERDI CHIUSO

Servizio Condomini
Fax 059-4392539
e-mail: condominio@modena.asppi.it
Dal Lunedì al Venerdì 11.00/12.30
Lunedì fino alle 15.00
Giovedì 16.00/18.00

Servizio Fiscale
Via Cittadella 41 - Tel. 059 230221
Lunedì - venerdì 9.00/12.30
Lunedì - mercoledì e giovedì 14.00/17.00

Carpi
Servizio contrattuale e fiscale
Via Ugo da Carpi 60
Tel. 059 6228099 - Fax 059 6220195
e-mail: carpi@modena.asppi.it
Dal lunedì al venerdì 8.30/12.30
Giovedì 15.00/18.00

Servizio Condomini
Tel. 059 6228260 - Fax 6220195
Lunedì - mercoledì - venerdì 10.30/12.30
Giovedì 16.00/18.00

Castelfranco Emilia
Presso CNA - Via Emilia Est 50, Tel. 059 920008
Martedì - venerdì 9.00/12.30

Concordia sulla Secchia
Via Mazzini 42/44, Tel. e Fax 0535 54162
Lunedì 15.30/18.30
Mercoledì e venerdì 8.30/12.30

Finale Emilia
Via Mazzini 1/F
Tel. 0535 92580 - Fax 0535 761178
e-mail: finale@modena.asppi.it
Lunedì e giovedì 15.30/18.30
Mercoledì e venerdì 10.00/12.30

Formigine
Presso CNA - via Picelli 42
Tel. 059 559518 - Fax 059 559530
Martedì 14.30 - 17.30

Massa Finalese
Piazza Caduti libertà 9
Tel. 0535 99586 - Cell. 333 3701769
Venerdì 10.00 - 12.30

Mirandola
Via Cesare Battisti 22-24
Tel. 0535 26147 - Fax 0535 21987
e-mail: mirandola@modena.asppi.it
Martedì - giovedì 9.00/12.30 - 15.30/18.30
Sabato 9.00/12.30

Pavullo nel Frignano
Presso CNA - via Martiri 7, Tel. 0536 324554
Mercoledì 9.00/12.30
Venerdì 14.30/18.00

San Felice sul Panaro
Presso CNA - via Campo di Pozzo 255,
Tel. 0535 85811 - Fax 0535 85899
Lunedì 10.00/13.00

Sassuolo
Viale San Giorgio 10
Tel. 0536 803652 - Fax 0536 805913
e-mail: sassuolo@modena.asppi.it

Servizio contrattuale
Martedì 11.00/15.30
Giovedì 14.30/18.00
Venerdì 9.00/12.00

Servizio Condomini
Lunedì - venerdì 11.30/13.00
Martedì 11.00-12.00
Mercoledì 16.00/18.00

Spilamberto
Via E.Berlinguer 19, Tel. 059 781185
Mercoledì 9.00/12.00

Vignola
Viale Mazzini 10, Tel. e Fax 059 775554
e-mail: vignola@modena.asppi.it
Martedì 9.00/12.30 - 15.00/18.30
Giovedì 9.00/12.30 - 15.00/18.30



COMPRAVENDITE - AFFITTAZZE
CESSIONI AZIENDALI

Passaggi Immobiliari S.r.l.
Via Scaglia Est, 9 (MO) - Tel. 059 359461
info@passaggiimmobiliari.it
e presso le sedi ASPPI

BPER Mutuo Famiglia
spread da
0,50%*

Tutti a Casa

* Condizione valida per le operazioni stipulate fino al 31/03/2008, con importo non superiore all'80% del valore dell'immobile e durata complessiva non superiore a 10 anni. Parametro: Euribor 365 a 3 mesi media mese precedente arrotondata allo 0,10 superiore, valida nel mese di stipula. ISC - Indicatore sintetico di costo (calcolato su un mutuo di 100.000,00 Euro, durata 10 anni, importo non superiore all'80% del valore dell'immobile, con Euribor 3 mesi media mese precedente pari a 4,20%); 5,011%. - Messaggio pubblicitario con finalità promozionale; per le condizioni economiche e contrattuali si fa riferimento ai fogli informativi a disposizione in filiale e sul sito www.bper.it.

www.bper.it

Numero Verde
800-205040

Banca popolare dell'Emilia Romagna
GRUPPO BANCARIO Banca popolare dell'Emilia Romagna

La banca per la famiglia