



**Audizione**

**Indagine conoscitiva sulla tassazione immobiliare**

**Commissione VI (Finanze e Tesoro)**

**Senato della Repubblica**

**28 maggio 2013**

**Segreteria di Presidenza Nazionale**  
P.le Flaminio 9 – 00196 Roma –  
Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06-967.000.20  
E-mail: [presidenzanazionale@fiaip.it](mailto:presidenzanazionale@fiaip.it)



## 1. Premessa

Il 79% degli Italiani è proprietario dell'abitazione principale, 1.400.000 sono i lavoratori coinvolti nella filiera immobiliare, 4.200 miliardi è il valore delle abitazioni civili e 1.000 miliardi il valore degli immobili ad uso diverso dall'abitativo: questi pochi dati sono sufficienti a far comprendere come il settore immobiliare, oltre ad essere trainante per la nostra economia, assuma da sempre un ruolo fondamentale per il benessere e la stabilità del nucleo centrale della nostra società, ovvero la famiglia.

A differenza di altri Paesi, in Italia la proprietà immobiliare diffusa ha prodotto ricchezza per la maggioranza dei cittadini, anziché risolversi in un beneficio di pochi grandi proprietari. La proprietà diffusa ha favorito il formarsi di un capitalismo popolare, che è rimasto immune nel tempo dalle crisi prodotte, dall'eccessiva finanziarizzazione dei mercati e che ha garantito, nel contempo, con la propria patrimonializzazione, il debito pubblico italiano.

Tra i fattori che stanno allontanando gli italiani dall'investimento immobiliare si annoverano l'alta tassazione del bene "casa", che in questi ultimi tempi è diventata la più alta d'Europa e l'erosione del valore dei beni immobili causata da una modalità di tassazione ingiusta, in quanto applicata in forma patrimoniale e non reddituale.

Periodicamente vengono pubblicate da osservatori istituzionali e non, gli andamenti sul mercato delle compravendite immobiliari: sono, dunque, oltremodo note le drammatiche cifre relative al settore immobiliare nel suo complesso, sia nei suoi risvolti diretti, intesi come totale contrazione del settore sia nei suoi effetti indiretti, intesi come contrazione dell'indotto, con tutte le ricadute occupazionali che ne derivano.

Le politiche depressive, recentemente applicate al settore immobiliare, unitamente alle difficoltà di erogazione del credito, hanno causato nell'ultimo quadriennio la perdita di 500.000 posti di lavoro. Il collegamento tra lo straordinario inasprimento tributario immobiliare ed il crollo delle compravendite (- 25,7% secondo i dati contenuti nel Rapporto immobiliare 2013 sull'andamento del mercato residenziale nel 2012, realizzato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana) appare scontato, atteso che la prima forte contrazione del mercato si è registrata proprio nel primo trimestre del 2012, ossia in concomitanza dell'introduzione dell'IMU sperimentale attraverso il Decreto Salva Italia (D.L.n.201/2011).

Se a questo si aggiunge una legislazione in materia di locazione ormai desueta, si comprende il motivo per cui in Italia vi sia stato un vero e proprio tracollo dell'investimento immobiliare.

Prima di illustrare le proposte che Fiaip intende presentare per il rilancio del settore immobiliare, preme rimarcare l'importanza che riveste un settore come quello immobiliare nel nostro Paese, con particolare riferimento al bene "casa".

La casa è notoriamente il bene simbolo dell'intimità familiare, quello in cui gli italiani investono tutti i risparmi accumulati con i sacrifici di una vita.

Oltre a canalizzare il "risparmio" accumulato per la propria famiglia, l'"immobile" rappresenta il bene "rifugio" sul quale convergono (rectius: convergevano) più in generale gli investimenti degli italiani.

Da entrambi questi rilievi discende l'entità dell'indotto che fa capo al settore immobiliare (arredamento ristrutturazioni, ecc.), indotto che è rappresentato, peraltro, proprio da quella piccola media impresa che costituisce l'ossatura della nostra economia.

Appare superfluo, quindi, sottolineare le ricadute in termini occupazionali generate non solo nel settore dell'edilizia ed in quello immobiliare in senso lato, ma sull'intera economia .

Oltre, dunque, a rappresentare un vero e proprio volano della nostra economia, si evidenzia come l'investimento immobiliare possa essere considerato, senza dubbi di sorta, l'unico investimento "anticiclico" , avendo un ritorno certo nel lungo periodo.

In considerazione del rapporto quotidiano e privilegiato che gli agenti immobiliari hanno sia con il mercato immobiliare in senso lato sia con le richieste e con le difficoltà dei consumatori, riteniamo che la nostra categoria possa, a buon diritto, formulare delle proposte mirate per il rilancio del settore immobiliare.

Sulla base, dunque, di una lucida ed attendibile analisi delle problematiche e delle istanze che provengono dal nostro "osservatorio" quotidiano, si avanzano le seguenti proposte.

## **2.Tassare i redditi derivanti dal patrimonio e non il patrimonio**

Si ritiene che nell'ambito di una riforma complessiva della tassazione immobiliare si debba partire da un principio di fondo, ossia l'eliminazione di qualsiasi forma di imposizione di tipo patrimoniale.

E' noto come, in passato, la tassazione patrimoniale sia stata introdotta come misura straordinaria in quanto collegata a situazioni di eccezionale necessità, ma è altrettanto noto come si sia ritenuto, poi, molto più comodo continuare ad avvalersi a regime della "patrimoniale" già introdotta (rendendola di fatto una forma di tassazione ordinaria), anziché ricorrere al taglio della spesa pubblica o all'elaborazione di una revisione complessiva del sistema impositivo. Come è avvenuto con l'ICI, nata come imposta straordinaria e poi applicata a regime fino all'avvento dell'IMU (che è, a sua volta, una patrimoniale).

Ebbene, questa indagine conoscitiva prodromica alla riforma della tassazione immobiliare è l'occasione per eliminare definitivamente un'impostazione – quella dell'imposizione di tipo patrimoniale – assolutamente iniqua che non può e non deve trovare posto nel nostro ordinamento giuridico. Innanzitutto perché in contrasto con l'art. 53 della Costituzione, il quale stabilisce che "Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva". E se il tributo è commisurato al patrimonio – e non al reddito – significa che il

contribuente deve attingere altrimenti, ovvero al di fuori del bene tassato patrimonialmente, le risorse per adempiere all'obbligo fiscale.

Oltre ad essere manifestamente iniqua, questa impostazione è anche – soprattutto in questo periodo di crisi – tale da rendere frequentemente impossibile l'assolvimento dell'obbligo tributario, atteso che il reddito disponibile del contribuente è in molti casi insufficiente allo stesso mantenimento di un bene (ad esempio, in caso di immobile ereditato o ricevuto in donazione), con la conseguenza che lo Stato mette di fatto il cittadino di fronte ad un'unica strada: quella di dover vendere (per non dire svendere) il bene, vista l'impossibilità di mantenerlo e di versare l'imposta che sullo stesso si fonda.

E già qui emerge l'effetto espropriativo di un'imposizione patrimoniale. Senza considerare, poi, che l'imposta in questione è ancora più iniqua se essa colpisce solo una determinata categoria di beni.

Occorre, dunque, ripristinare definitivamente il principio fondato sulla diretta relazione tra il tributo imposto e il reddito prodotto dal bene tassato, ponendolo alla base della riforma. Principio che – in un quadro di revisione generale della tassazione degli immobili, in particolare a livello locale – potrebbe essere sostituito o affiancato, come si vedrà più avanti, solo da quello della concreta correlazione fra tributo richiesto ed entità dei servizi forniti dall'ente impositore.

I principi sopra affermati devono essere alla base, oltre che dei tributi che si andranno ad introdurre, di qualsiasi ipotesi di revisione del Catasto. Revisione che non può non prevedere una effettiva rilevazione sul territorio dei redditi degli immobili e che, inoltre, non può essere impostata – come invece previsto nell'ambito della delega fiscale esaminata dal Parlamento nella scorsa legislatura – su criteri di calcolo (algoritmi) privi di qualsiasi verificabilità

### **3. Eliminazione di qualunque forma di tassazione sulla prima casa**

Abbiamo sostenuto, nel paragrafo precedente la necessità di evitare qualsiasi forma di tassazione patrimoniale nel nostro ordinamento, ma sarebbe più corretto sostenere la necessità di sopprimere la tassazione patrimoniale.

L'IMU, introdotta nella sua forma sperimentale con il D.L.201/2011 (decreto Salva Italia), andando a colpire anche la prima casa che, logicamente, non produce alcun reddito, può essere, infatti, senza dubbio definita un'imposta patrimoniale.

Per le considerazioni sopra svolte, con particolare riferimento ai dettami della tassazione reddituale in virtù dei quali la prima casa non produce alcun reddito e, soprattutto alla luce delle conseguenze devastanti già riscontrate con l'introduzione dell' IMU indicate in premessa, è assolutamente necessario esentare la prima casa da qualunque forma di tassazione.

Famiglie, coppie, single subiscono la tassazione di un bene primario come la casa.

Bene che assume i valori esplicitati in premessa e che non può diventare fonte di preoccupazione. Chi negli ultimi anni ha acquistato la sua prima casa, eventualmente accollandosi un mutuo o grazie all'aiuto dei genitori e sta vivendo l'attuale crisi economica, non può sostenere il peso di una tassa patrimoniale come l'IMU.

#### **4. Riduzione della pressione fiscale sugli immobili , semplificazione fiscale in ambito immobiliare ed eliminazione degli enti inutili**

La richiesta di ridurre la pressione fiscale nel settore immobiliare deve essere valutata nell'ottica di ristabilire la dovuta equità nell'ambito dell'imposizione fiscale.

Basti pensare che il D.L. n. 201/2011 (decreto Salva Italia) è stato finanziato per tre quarti dalla tassazione immobiliare.

Concentrare l'inasprimento fiscale in un solo settore (sulla proprietà immobiliare o, più precisamente, sulla proprietà diffusa) in considerazione del fatto che l'immobile è di per sé un bene più facilmente individuabile rispetto agli altri che possono, viceversa, essere abilmente nascosti al Fisco, non è ammissibile.

Il Dipartimento delle Finanze ha più volte sostenuto che l'esenzione ICI per la prima casa rappresentava un'anomalia nel contesto internazionale e che la tassazione sugli immobili in Italia, prima dell'introduzione dell'IMU, era considerevolmente più bassa rispetto agli altri Paesi.

E' stato tuttavia dimostrato che tale ultimo assunto non trova fondamento in considerazione del fatto che l'analisi effettuata dal Dipartimento si fonda su dati non omogenei.

Deve essere infatti precisato che il sistema di prelievo fiscale immobiliare adottato in tutti gli altri Paesi europei si basa su un unico tributo che include tante altre diverse tasse ed imposte che, nel nostro Paese, sono invece ulteriori e distinte rispetto all'imposta principale (IMU), con la conseguenza che il livello della tassazione sugli immobili in Italia, prima dell'introduzione dell'Imu, era perfettamente in linea con quello degli altri Paesi europei.

In questo quadro, l'effetto devastante prodotto dall'IMU sulle famiglie può essere facilmente verificato sia per la vastità della platea che è stata colpita, atteso che il 79% degli italiani è proprietario di casa, sia per lo specifico ammontare, in considerazione del fatto che l'introduzione dell'IMU si è basata su un contestuale aumento dei moltiplicatori catastali, pari al 60% (D.L. n. 201/2011).

Se il primo dato (manovra finanziata per la quasi totalità dal prelievo fiscale immobiliare) testimonia un'incontestabile iniquità poiché grava un solo settore del regime di rigore adottato, il secondo (sistema di tassazione immobiliare europea), oltre a confermare l'iniquità anche su larga scala, ossia a livello europeo, induce a realizzare un'ulteriore riflessione, ossia a considerare la necessità di uniformarci agli altri Paesi Europei, non solo in ordine al livello di tassazione che è sicuramente inferiore al nostro per le considerazioni di cui sopra, ma anche al criterio su cui si basa il sistema impositivo, ovvero l'adozione di una tassa unica sull'immobile.

Per favorire gli investimenti immobiliari in Italia, è necessario un quadro normativo certo e una imposizione fiscale chiara ed inequivocabile.

I mille tributi fiscali che gravano sugli immobili (IMU, Irpef e relative addizionali e comunali, Irap, Tares, imposta sostitutiva sui mutui, tributo provinciale per la protezione dell'ambiente, imposte di scopo, cui devono essere aggiunti i tributi indiretti sui trasferimenti – Iva, imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, imposta sulle successioni e sulle donazioni), rendono pressoché impossibile, per un investitore, calcolare il proprio ritorno economico sull'investimento e, di conseguenza, altrettanto impossibile la ripresa del mercato immobiliare.

Tra le varie imposizioni che gravano sugli immobili vi sono poi quelle derivanti dai Consorzi di Bonifica, enti da eliminare, assegnando le relative funzioni ad altri soggetti istituzionali.

Si rende, dunque, necessario prevedere un'imposta unica sulla casa che includa tutti i tributi sopra indicati, ivi compresi quelli relativi alle attività ora svolte dai Consorzi di bonifica.

Tale imposta potrebbe essere realizzata dando attuazione al principio del beneficio ed essere correlata – come sopra accennato – all'entità dei servizi che l'ente locale fornisce all'immobile. Con la conseguenza che la stessa sarebbe dovuta, in caso di locazione, dal conduttore del bene. Una tale impostazione – se impostata attraverso criteri oggettivi e verificabili – avrebbe il pregio di realizzare il presupposto con il quale viene solitamente giustificata l'imposizione sugli immobili a livello locale, ma che non caratterizza né l'ICI né l'IMU: quello di una forma di tassazione giustificata dal beneficio prodotto al bene dall'ente locale, in questo caso il Comune.

Più in generale, la pressione fiscale sul settore immobiliare deve essere complessivamente ridotta e riportata ai livelli di equità.

## **5. Incentivare l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa: implementare il ruolo della Cassa Depositi e Prestiti nel rilancio del settore immobiliare**

Non vi è dubbio che l'attuale crisi dell'economia mondiale sia stata, sostanzialmente, causata da un eccesso di debito.

La finanziarizzazione eccessiva di tutti i mercati mediante l'uso di derivati e senza un valore economico reale ha, dal settembre 2008 ad oggi, causato il fallimento di circa 900 Istituti bancari in tutto il mondo.

Le banche che non sono fallite sono state privatizzate dai rispettivi Stati e solo una parte molto piccola degli Istituti di credito è riuscita a sopravvivere alla crisi.

E' facile intuire che le difficoltà nell'erogazione dei mutui da parte degli Istituti bancari derivino, principalmente, dal fatto che gli Istituti stessi non riescono a fare raccolta a lungo termine per poi destinare gli impieghi, con la medesima durata, sui mutui immobiliari.

Nel contempo, i criteri di erogazione del credito sono completamente mutati in relazione all'attuale crisi economica e all'aumentare del numero dei fallimenti delle piccole e medie imprese.

La quota mutuabile del valore immobiliare è oggi individuabile tra il 50 e il 60%, mentre il rapporto tra rata del mutuo e reddito è di circa il 30%.

Per facilitare l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa è quindi necessario utilizzare a garanzia, per la parte rimanente del mutuo, un apposito fondo creato presso la Cassa Depositi e Prestiti o comunque coinvolgere tale Ente nella ripresa del circuito del credito per l'acquisto dell'abitazione principale.

La Cassa Depositi e Prestiti è una società per azioni a controllo pubblico, detenuta per l'80% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e la sua *mission* consiste nel sostenere istituzionalmente e finanziariamente, attraverso molteplici iniziative, la crescita del Paese.

Coerentemente con gli obiettivi di sostegno previsti in capo a tale Ente, si propone, quindi, di recuperare quanto proposto, nella scorsa legislatura, quale emendamento al D.l.n.179/12 ("*Ulteriori misure urgenti per la crescita del Paese*") ossia l'intervento della Cassa Depositi e Prestiti a supporto dell'acquisto di abitazioni principali.

Nello specifico, l'emendamento presentato in sede di conversione del D.L. n. 179/12 , – e non accolto – proponeva l'inserimento di un nuovo comma all'art. 5 del decreto-legge 30 settembre 2003 n. 269 convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 attraverso il quale prevedere l'erogazione da parte della Cassa depositi e Prestiti di liquidità alle banche affinché queste concedessero mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni principali.

Sempre sulla base dell'emendamento presentato, i finanziamenti sarebbero stati contratti dalle banche secondo contratti-tipo definiti con apposita convenzione tra Cassa depositi e prestiti e l'Associazione Bancaria Italiana per un ammontare definito annualmente con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

Si ritiene che tale proposta possa rappresentare una misura efficace per far ripartire la domanda immobiliare e consentire alle famiglie italiane ed alle giovani coppie in particolare, di acquistare casa e di poter così guardare nuovamente al futuro con maggiore tranquillità.

## **6.Revisione della legge sulle locazioni**

In Italia, da almeno 8 anni, sono rarissimi gli acquisti di abitazioni da destinare alla locazione, ulteriormente diminuiti dall'inasprimento fiscale di questi ultimi due anni.

Oltre all'impossibilità da parte del locatore, come si è anticipato, di determinare un ritorno certo sull'investimento, vi sono problemi contingenti che allontanano i piccoli investitori da questo mercato.

In primis, il piccolo proprietario, in caso di morosità del conduttore, si deve sottoporre alle forche caudine del sistema giudiziario, con tempi lunghissimi e senza la certezza di rientrare in possesso del bene.

In secondo luogo, per i piccoli proprietari sorge la necessità di poter stabilire, fin dalla stipula del contratto di locazione, la durata del contratto stesso senza vincoli normativi in merito, in modo, ad esempio, da poterla far coincidere, con le esigenze personali di un proprio figlio.

Tralasciando in questa sede alcune proposte finalizzate a ristabilire il giusto equilibrio, nell'ambito della locazione, tra locatore e conduttore (tra cui quella di rendere il contratto di locazione titolo esecutivo o quantomeno determinare un iter prestabilito per legge che stabilisca tempi brevissimi

per il rilascio, in caso di morosità del conduttore, nonché quella di “liberalizzare” i contratti di locazione, sia in termini di durata che di aumento del canone nel corso del rapporto, con particolare riferimento alle locazioni commerciali), avanziamo alcune proposte di natura fiscale con le quali rilanciare il mercato dell'affitto.

Come per la prima casa in proprietà, anche la locazione di un'unità immobiliare a scopo abitativo, in cui si stabilisca la propria residenza, deve essere percepita dal fisco come uno stato di necessità da parte della famiglia o del singolo cittadino.

E' quindi sacrosanto che la somma di denaro pagata per l'affitto della propria residenza principale sia detraibile dal reddito.

Altra risorsa da valorizzare per incentivare per il mercato delle locazioni è la cedolare secca sugli affitti, ossia il regime fiscale che il locatore può opzionare in caso di locazione di immobile.

La disciplina introdotta dall'art. 3 del D.lgs.n. 23/2011, nonché le varie circolari interpretative emanate dall'Agenzia delle Entrate, che hanno, di fatto, contribuito a generare, se possibile, ulteriore confusione anziché chiarire la portata del dettato normativo, non rispecchiano la funzione originaria del tributo.

L'obiettivo che suggeriamo di perseguire è quello di riportare il regime della “cedolare secca” alla sua impostazione originale, ossia quella di origine anglosassone di “Flat tax”, una “tassa piatta” cioè che preveda l'applicazione di una sola aliquota.

Il regime introdotto nel nostro ordinamento non riflette la *ratio* del regime fiscale *de quo* dal momento che nel corso dell'elaborazione della disciplina, sono state inseriti molteplici condizioni e presupposti tali per cui la natura originaria è stata, di fatto, snaturata (tra questi ricordiamo l'aliquota differenziata in base alla tipologia di locazione nelle misure rispettivamente del 19% per i contratti a canone calmierato e del 21% per quelli a canone libero, il blocco dell'aggiornamento del canone, nonché l'obbligo di comunicazione da parte del locatore al conduttore dell'opzione effettuata quale condizione per l'applicazione del regime prescelto).

Per rilanciare il mercato dell'affitto occorre, dunque, eliminare tutti i vincoli introdotti nel nostro ordinamento e ripristinare l'impostazione originaria del regime sostitutivo con le semplificazioni ed i vantaggi per i quali è nata la tassa.

Inoltre, occorre estendere l'opzione della cedolare secca, anche per i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, sia per ragioni di equità sia per garantire al piccolo investitore maggiori certezze sul ritorno economico.

Un altro provvedimento che è necessario adottare con urgenza è la riduzione dell'aliquota IMU a favore dei soggetti che concedono in locazione i propri immobili locati, con particolare riferimento ai contratti di locazione stipulati a canone calmierato.

D'altro canto tale correttivo era già previsto nell'impianto originale dell'IMU (D.lgs.n.23/2011) ed occorre ripristinarlo al più presto non solo quale incentivo all'affitto e strumento di equità, ma anche per consentire l'accesso all'abitazione alle categorie più disagiate, dal momento che è ormai un dato incontestato che i proprietari preferiscano svendere i propri immobili anziché concederli in locazione, poiché mantenere un immobile è ormai ritenuto antieconomico.



Sarebbe poi opportuno effettuare uno studio comparativo sulle agevolazioni fiscali concesse negli altri Paesi europei per gli immobili in locazione, mutuandone gli aspetti virtuosi.

In Francia, ad esempio, sono concessi notevoli sgravi fiscali sia per la costruzione di immobili da destinare alla locazione sia per i proprietari che concedono, appunto, gli immobili in locazione.

Ancor più urgente è il ripristino dell'originaria percentuale di deduzione forfettaria dei canoni di locazione ai fini dell'Irpef che, con la riforma del mercato del lavoro (L.n.92/12), è stata abbassata dal 15% al 5% a dimostrazione, ancora una volta, che il ricorso al settore immobiliare in caso di necessità di finanziamento è automatico.

### **7. Rimodulazione dell'IVA nella fattura dell'agente immobiliare**

Come noto, la misura dell'imposizione fiscale nell'ambito delle compravendite varia in relazione sia ai soggetti contraenti sia in relazione all'oggetto della compravendita.

Questa diversificazione non si riflette nell'ammontare della percentuale IVA stabilita per le fatture degli agenti immobiliari (fissa al 21%).

Riteniamo opportuno invece, modificare questa impostazione, poiché è logicamente più corretto rapportare l'ammontare della percentuale IVA contenuto nelle fatture degli agenti immobiliari all'ammontare della percentuale IVA/imposta di registro versato dall'acquirente dell'immobile.

La norma, se applicata, avrebbe sicuramente effetti antielusivi.

### **8. Modifica all'art. 35, comma 22, D.L. n. 223/2006 convertito in L. n. 248/2006**

L'art. 35, comma 22, del D.L. n. 223/2006 convertito in L. n. 248/2006 disciplina l'obbligo delle parti di dichiarare in sede di rogito se si sono avvalse dell'intervento di un mediatore e di dichiararne i dati identificativi.

Nell'elenco dei dati che devono essere dichiarati al notaio, figura anche l'ammontare della spesa sostenuta per la provvigione, nonché la modalità di pagamento della stessa.

Suggeriamo di introdurre una modifica a tale prescrizione senza compromettere tuttavia la *ratio* della stessa, ossia quella di rendere trasparenti le operazioni intervenute nella conclusione dell'affare e contrastare così l'evasione fiscale che potrebbe derivarvi.

Ferma restando, dunque, la necessità di rispettare questo principio di fondo, non si possono, tuttavia, sottovalutare le problematiche che inevitabilmente derivano quando una delle parti contraenti scopre in sede di rogito, appunto, che l'ammontare della provvigione versata è diverso rispetto a quello richiesto e versato dall'altra parte, svelando una disparità di trattamento che, se è legittima e consentita all'agente immobiliare, incide immancabilmente nel rapporto tra cliente e mediatore.

Si ritiene, dunque, molto più opportuno sostituire l'obbligo di dichiarazione dell'ammontare delle provvigioni corrisposto al mediatore con quello di dichiarazione della data di emissione della fattura dell'agenzia immobiliare e del relativo numero progressivo.

Grazie a questa modifica è possibile, da un lato, mantenere la *ratio* della disposizione, ossia garantire la trasparenza nell'ambito delle compravendite e combattere l'esercizio abusivo

dell'attività oltre che l'eventuale evasione fiscale e, dall'altro, consentire la più ampia libertà nelle trattative tra mediatore e cliente eliminando un obbligo, ancorchè implicito, di uniformità nelle trattative e nella negoziazione tra agente immobiliare e singolo cliente.

Deve, al riguardo, aggiungersi che l'Antitrust, con Provvedimento n.13035, ha sanzionato le associazioni di categoria del settore per aver fornito ai propri associati l'indicazione di tariffe minime o massime quali meri parametri da adottare per la determinazione delle provvigioni, ribadendo nell'occasione, quanto già prescritto per legge (art. 6 L.n.39/89 e 1755 c.c.) ossia che l'ammontare della provvigione deve essere oggetto di libera trattativa tra le parti.

Tale libertà di trattativa viene, di fatto, compromessa dall'obbligo di dichiarazione da parte del cliente, nell'atto pubblico di compravendita, dello specifico ammontare versato, ragion per cui si ritiene che la modifica proposta sia la sola che consenta di salvaguardare sia la doverosa trasparenza nell'ambito delle operazioni di compravendita sia la libertà negoziale, già riconosciuta legislativamente, tra mediatore e cliente.

### **9.Estensione ed aumento della misura della detrazione delle spese sostenute dal contribuente in campo immobiliare**

Già nel corso dell'approvazione dell'ultima Legge di Stabilità 2013 da parte del Governo Monti ("*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*") era stato paventato il rischio di inserire tra gli oneri soggetti ai tetti introdotti da quella legge (tagli alle detrazioni fiscali sotto forma, rispettivamente, di una franchigia pari ad € 250,00 e di un tetto massimo complessivo di € 3.000,00 per ciascun periodo d'imposta) le spese sostenute per gli interessi passivi dei mutui per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (art. 15, comma 1, lettera b del DPR 22.12.1986 n.917) così come quelle sostenute per l'intermediazione in dipendenza dell'acquisto dell'immobile sempre da adibire ad abitazione principale (art. 15, comma 1, lettera b-bis del D.P.R. 22.12.1986 n.917).

Il pericolo venne scongiurato dall'eliminazione complessiva dei tetti e delle franchigie inizialmente introdotte, ma riteniamo che la devastante crisi che sta subendo il settore necessiti non solo che venga evitata l'introduzione di qualunque misura penalizzante, bensì che vengano introdotti piuttosto veri e propri incentivi.

Conseguentemente occorrerebbe rivedere i ristretti criteri già fissati nella legge indicata (temporali, quantitativi, ecc.) ed estendere la detrazione ivi indicata agli oneri sostenuti per la generalità delle spese sostenute dai consumatori in campo immobiliare, eliminando innanzitutto il criterio principale, ossia la limitazione della detrazione alle spese sostenute per l'acquisto del solo immobile adibito ad abitazioni principale.

Le condizioni che furono alla base della stesura della disposizione in oggetto e delle successive modifiche sono certamente diverse da quelle che fanno da sfondo alla situazione attuale in cui la straordinaria crisi del settore necessita di interventi assolutamente radicali.

Oltre all'estensione della detrazione delle spese sostenute per l'acquisto di immobili ad uso abitativo, è necessario intervenire anche sull'innalzamento dell'importo delle spese detraibili.

## **10.Modalità di accertamento “sintetico” introdotte dalla manovra 2010**

L'accertamento sintetico è lo strumento accertativo con il quale l'Amministrazione finanziaria, nell'ambito dell'attività di controllo nei confronti delle persone fisiche, determina il reddito complessivo del contribuente ai fini Irpef, prescindendo dall'individuazione della categoria reddituale che ne è fonte.

Trova il suo fondamento giuridico nell'art. 38 del Dpr 600/1973 e, recentemente, è stato oggetto di un notevole impulso applicativo a seguito di quanto disposto dai commi 8 e 9 dell'art. 83 del DL 112/2008, norma che ha previsto l'esecuzione, per il triennio 2009 – 2011, di un piano straordinario di controlli finalizzati alla determinazione sintetica del reddito delle persone fisiche.

Con la “manovra 2010”, il legislatore ha apportato importanti modifiche alla disciplina dell'accertamento sintetico: l'art. 22 del DL 78/2010 ha infatti integralmente sostituito i commi da 4 a 8 del citato art. 38.

### **IL NUOVO ACCERTAMENTO SINTETICO**

A seguito delle innovazioni apportate dall'art. 22 del DL 78/2010, l'accertamento sintetico risulta completamente revisionato. Infatti rispetto alla precedente formulazione si osserva una più netta distinzione tra l'accertamento sintetico in senso stretto e l'accertamento “redditometrico”, collocati, rispettivamente, ai commi 4 e 5 del nuovo art. 38.

Ai sensi del nuovo comma 4, il reddito sintetico può essere determinato sulla base delle “spese di qualsiasi genere sostenute nel corso del periodo d'imposta”.

Dall'esame della norma emerge, dunque, un dato importante: ai fini dell'accertamento sintetico, assume rilievo (secondo il principio di cassa) qualsiasi spesa sostenuta nell'anno d'imposta, anche quella per incrementi patrimoniali, spesa che nella precedente versione della norma si presumeva sostenuta con redditi conseguiti in quote costanti nell'anno di sostenimento e nei quattro precedenti.

Pertanto viene meno la tradizionale bipartizione tra spese correnti e spese per incrementi patrimoniali prima presente nell'art. 38 del Dpr 600/1973, mentre si introduce l'assunto secondo cui alla spesa sostenuta in un determinato periodo d'imposta corrisponde un uguale reddito conseguito dal contribuente (spesa sostenuta = reddito tassabile).

Posto che l'acquisto della casa trova la sua fonte in un accumulo di risparmio costante nel tempo, si evidenzia che l'introduzione dell'accertamento sintetico, nel prendere a riferimento esclusivamente l'ultimo anno di imposte al fine di valutare il parametro tra entrate e sostenibilità della spesa, riduce inevitabilmente la propensione all'investimento.

### **MODIFICHE DA APPORTARE**

1) Slittamento del termine. Slittamento del quinquennio a far data dagli incrementi patrimoniali effettuati nel 2014 in quanto, partendo dall'anno d'imposta 2009, dovrà essersi maturato il quinquennio non potendo la norma retroagire.

2)Disponibilità finanziarie pregresse. Per il calcolo delle disponibilità finanziarie ai fini degli scostamenti, bisognerà sommare ai redditi maturati nel quinquennio, la disponibilità finanziaria già esistente all'inizio del quinquennio di riferimento.

### **11. Bonus ristrutturazioni e bonus sull'acquisto di beni immobili.**

Il Governo durante l'ultima seduta del Consiglio dei Ministri ha rinviato la proroga delle detrazioni Irpef del 50% delle spese sostenute per il recupero edilizio e del 55% sia sull'Irpef che sull'Ires per l'aggiornamento energetico degli edifici, in attesa di trovare le adeguate coperture economiche. I bonus fiscali in questione, hanno prodotto nel periodo di applicazione fino al 31 dicembre 2012 un saldo positivo per le casse dello Stato di 17,8 miliardi (fonte: Cresme).

Sulla scorta di questi dati siamo certi che i bonus saranno prorogati.

Solo mediante un'adeguata politica fiscale è infatti possibile sostenere temporaneamente la spesa del settore privato, creando quegli incentivi che possano ridare slancio all'economia.

L'esperienza dei bonus fiscali per la riqualificazione abitativa, rappresentano la diretta applicazione delle teorie economiche keynesiane, che in periodi di forte contrazione dei consumi tendono a sostenere la spesa privata mediante il sostegno della spesa pubblica.

E' di tutta evidenza che se l'applicazione pratica di queste teorie produce, anziché un aumento della spesa pubblica, un saldo positivo per le casse dello Stato, si possa pensare di introdurre le stesse pratiche anche per rilanciare le compravendite immobiliari.

Sulla scia dell'evidente successo dei bonus sulla ristrutturazione e con l'obiettivo di sostenere e rilanciare il mercato immobiliare, riteniamo opportuno proporre una detrazione dall'Irpef del 50% delle spese sostenute per l'acquisto di un bene immobile, fino ad un limite di 100.000 euro, con la sola esclusione per gli immobili di lusso.

Riteniamo che con l'adozione temporanea di questa proposta si possa determinare in breve tempo un accrescimento del PIL e che le maggiori entrate per lo Stato, compenseranno il costo fiscale degli abbuoni richiesti.

### **12. Conclusioni**

Avviare un piano di rilancio del settore immobiliare è quanto mai necessario dal momento che le politiche recessive, messe in atto per tamponare il disavanzo pubblico, oltre a perpetuare la crisi già in atto, non potrebbero essere comunque adottate come misure ordinarie.

Senza il rilancio dell'economia in generale, e del settore immobiliare in particolare, l'Italia sarà risucchiata dal vortice della decrescita.

L'Italia per crescere ha bisogno di liberare risorse di carattere sia economico che intellettuale; risorse ed energie che attualmente sono soffocate da una pressione fiscale intollerabile, che toglie la speranza agli imprenditori e impedisce la sopravvivenza dei lavoratori dipendenti.

Il settore immobiliare, nel suo insieme, ricomprende pressochè tutti i comparti dell'economia, ha forti incidenze nel settore turistico, è la base per lo stabilimento di imprese industriali straniere, è

fonte di lavoro per le P.M.I., per le professioni intellettuali, per il settore dell'arredamento, del design e di tanto altro ancora.

Sottovalutare le prerogative del comparto e le sue potenzialità è un errore che il nostro Paese non si può più permettere.

Roma, 28 maggio 2013

**Paolo Righi**

**Presidente Nazionale Fiaip**

Handwritten signature of Paolo Righi in black ink, consisting of the letters 'P', 'R.', and 'h' in a cursive style.

**Segreteria di Presidenza Nazionale**

*P.le Flaminio 9 – 00196 Roma –*

*Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06-967.000.20*

*E-mail: [presidenzanazionale@fiaip.it](mailto:presidenzanazionale@fiaip.it)*