



Prot. n. 198/13

*Il Presidente*

Roma, 4 luglio 2013

*e-mail:*

**Al Presidente della Commissione Finanze e Tesoro Senato  
Mauro Maria MARINO**

**Oggetto: Rif. Vs. Prot. n.54/6° del 25.06.13 - Indagine conoscitiva sulla tassazione immobiliare  
Commissione VI (Finanze e Tesoro) Senato della Repubblica**

Nel III trimestre 2012, le convenzioni notarili per compravendite immobiliari sono state 134.984, con una flessione del 23,1%, rispetto allo stesso periodo del 2011. Nei primi nove mesi del 2012, la flessione, rispetto ai primi nove mesi del 2011, è stata del 21,4%.

Sempre nei primi nove mesi del 2012, le concessioni di mutui hanno registrato, rispetto allo stesso periodo del 2011, una flessione del 39,5%.

Se a questi dati, pubblicati dall'Istat lo scorso 15 aprile, si aggiunge il perdurare della diminuzione della produzione di costruzioni (la flessione del primo trimestre 2013, rispetto allo stesso periodo del 2012, già in calo, è stata del 12,1%), la crisi del mercato immobiliare appare in tutta la sua gravità. Occorre, quindi, che ai necessari provvedimenti per la generale "crescita" del nostro Paese, si accompagnino provvedimenti "mirati", tendenti a rivitalizzare il mercato immobiliare, in generale, e quello della casa in particolare e ad agevolare l'accesso al credito.

Si formulano, quindi, le seguenti proposte.

**Proposte per agevolare l'acquisto della prima casa e rivitalizzare il mercato delle costruzioni**

La attuale normativa prevede, per l'acquisto della prima casa, nell'ipotesi in cui il venditore sia un'impresa:

- l'esenzione dell'iva e l'imposta di registro nella misura del 3%, se il venditore è una impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di ristrutturazione sull'immobile, ovvero se il venditore è l'impresa costruttrice o ristrutturatrice che vende dopo i 5 anni dalla ultimazione dei lavori (salvo opzione, da parte del venditore, per l'applicabilità dell'iva al 4%, con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura fissa);
- l'applicazione dell'iva nella misura del 4% (con le imposte di registro e ipocatastali in misura fissa), se il venditore è l'impresa costruttrice o ristrutturatrice che vende entro i 5 anni dalla ultimazione dei lavori.

Si propone che, in tutti i casi di acquisto della prima casa, il regime naturale sia quello dell'esenzione dall'iva, con esclusione della possibilità di optare per l'applicazione dell'imposta da parte del venditore e con applicazione delle imposte di registro e ipocatastali in misura fissa.



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)





Attualmente, gli interessi passivi sul mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale costituiscono oneri detraibili per un importo massimo annuo di 4.000 euro e gli interessi passivi sul mutuo contratto per le ristrutturazioni equivalenti alla costruzione dell'immobile costituiscono oneri detraibili per un importo massimo di 2.582 euro.

Si propone che tali limiti vengano aggiornati in funzione dell'erosione del potere di acquisto della moneta (il limite dei 4.000 euro è praticamente fermo da 20 anni, avendo costituito la modifica normativa del 2007 un mero arrotondamento del precedente limite di euro 3.615,20, corrispondente ai 7.000.000 di lire). Si propone, altresì, che i due tetti vengano unificati e che la detraibilità venga estesa ai mutui contratti per qualsiasi tipo di ristrutturazione.

Allo stato, infine, i benefici "prima casa" vengono persi (e il contribuente deve tutta l'imposta risparmiata) se vende l'immobile acquistato prima di 5 anni e non riacquista un'altra "prima casa" entro l'anno successivo.

Atteso l'attuale stato di crisi economica e considerate le difficoltà dei contribuenti, si propone di modificare l'attuale normativa, riducendo il periodo obbligatorio di possesso dell'immobile a tre anni. Si propone, altresì, che la norma venga modificata, prevedendo che i benefici non vengano persi ove venga venduta soltanto la nuda proprietà dell'immobile, mantenendo l'usufrutto.

#### **Proposte per agevolare l'accesso al mercato del credito**

La necessità di rilanciare la crescita nel nostro Paese non potrà non passare per provvedimenti che aumentino la flessibilità sul mercato del lavoro. In una situazione in cui la flessione dei mutui è maggiore della flessione delle compravendite immobiliari, sarà quindi ancor più difficile ottenere un mutuo per le fasce di popolazione più deboli (lavoratori a tempo determinato, lavoratori con contratti a progetto, lavoratori extracomunitari).

Si propone, quindi, la istituzione di un Fondo di garanzia da parte dello Stato che garantisca i rischi dei mutui per l'acquisto della prima casa da parte di soggetti appartenenti alle c.d. "fasce deboli".

Si propone, inoltre, di introdurre, anche in Italia, il c.d. "risparmio-casa", strumento di finanziamento già ampiamente diffuso in Paesi europei ed extra-europei. Il risparmio-casa è una forma di risparmio ad accumulo, sorretta da specifiche facilitazioni fiscali e dalla elargizione, da parte dello Stato, di premi-risparmio, destinata ad ottenere, dopo un certo numero di anni, un mutuo per l'acquisto della casa. La formula del risparmio-casa avrebbe la funzione sociale di stimolare il risparmio, al fine di consentire ai giovani di poter accumulare la somma necessaria a coprire parte del prezzo della casa, e creerebbe liquidità aggiuntiva per il sistema bancario, sganciata dai normali canali di raccolta e utilizzabile per l'erogazione di nuovi mutui.

#### **Proposte di modifica dell'Imposta Municipale Propria (IMU)**

Il decreto Salva Italia (D.L.201/2011) ha portato un forte inasprimento della tassazione degli immobili, ed ha anticipato al 2012 l'introduzione in via sperimentale dell'IMU, prevedendone la applicabilità anche alla prima casa. Non a caso, le compravendite immobiliari – che sono calate del 25,79% nel 2012, rispetto al 2011 (dati OMI) – hanno registrato la prima grossa flessione nel 1° trimestre 2012 (-20%), in coincidenza con l'introduzione dell'IMU.



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)





L'IMU colpisce indiscriminatamente famiglie e imprese su tutto il territorio nazionale, con il doppio effetto derivante dal moltiplicatore delle rendite catastali e dall'aumento delle aliquote. Inoltre, al contrario dell'ICI, che prevedeva aliquote più elevate per i fabbricati sfitti, l'IMU, assorbendo, per i fabbricati sfitti, l'irpef e le addizionali, incentiva, di fatto, il possesso improduttivo delle abitazioni; né l'introduzione della "cedolare secca" (che non ha dato i risultati attesi, né in termini di gettito, né in termini di recupero del "sommerso") è servita a compensare la maggiore IMU sui fabbricati affittati, tassati con aliquote che possono raggiungere l'1,06%.

Si propone, quindi, di riequilibrare l'IMU, agendo sulle rendite catastali, con moltiplicatori che portino ad una maggiore rivalutazione degli immobili di pregio (ad esempio, quelli collocati nei centri storici), anziché, com'è adesso, con moltiplicatori uguali per tutti.

Si propone ancora, per incentivare gli affitti, una riduzione automatica dell'IMU per gli immobili ad uso abitativo concessi in locazione, con particolare riguardo alle locazioni a canone concordato.

Si propone, infine, per agevolare l'acquisto della prima casa e rivitalizzare il mercato delle costruzioni, di esentare dal pagamento dell'IMU per un periodo di 5 anni coloro che acquistano la prima casa direttamente dall'impresa di costruzione o dall'impresa che ha ristrutturato l'immobile.

#### Altre misure

Attualmente, le spese di manutenzione ordinaria degli immobili costituiscono onere detraibile solo se effettuate sulle parti comuni di edifici residenziali.

Si propone, stante la attuale stato di crisi, di consentire, in tutto o in parte, anche la detraibilità delle spese per lavori di manutenzione ordinaria effettuati sulle singole unità immobiliari. Una modifica normativa in questo senso avrebbe anche il risultato di far emergere i lavori fino ad ora effettuati non in regola.

Valerio ANGELETTI



CONFCOMMERCIO  
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: [fimaa@confcommercio.it](mailto:fimaa@confcommercio.it) - [www.fimaa.it](http://www.fimaa.it)

