



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

PRESIDENZA NAZIONALE

Alla VI Commissione
(Finanze e Tesoro)
del Senato della Repubblica
Roma

Presidente Sen. Mauro Maria Marino

Oggetto: Audizione nell'ambito dell'indagine conoscitiva sugli organismi della fiscalità e sul rapporto tra contribuenti e fisco.

egregio Presidente,
egregi Senatori,

nel seguito ci permettiamo di portare alla Vostra attenzione alcune osservazioni e/o suggerimenti relativamente alle disposizioni riguardanti l'attuale tassazione sul bene casa e la riforma del catasto oggetto della legge delega n. 23 del 2014 "*Delega al governo recante disposizioni per un sistema fiscale più equo, trasparente e orientato alla crescita*".

COSTITUZIONE DI UNA BANCA DATI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'U.P.P.I. propone la creazione di una banca dati dei contratti di locazione registrati che consenta al contribuente di conoscere lo *status* del contratto di locazione registrato (ad esempio, se il contratto è ancora in essere, se il contratto è risolto, se la scadenza del contratto è stata prorogata, se i locatori hanno esercitato l'opzione per la cedolare secca). Occorre, quindi, consentire al contribuente, di poter accedere agli elementi di un contratto di locazione, al pari di quello che avviene per il proprietario immobiliare quanto effettua una visura catastale al catasto dei fabbricati e dei terreni. Tale strumento è ancora più necessario con l'introduzione della TASI che ha coinvolto la categoria dei conduttori nel pagamento dell'imposta.

La costituzione di una banca dati dei contratti di locazione aiuterebbe il contribuente a regolarizzare la posizione contributiva, 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 evitare lo scarto dei *files* che avviene con la trasmissione telematica del nuovo modello RLI.

* * *



CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

L'U.P.P.I. ritiene che la cedolare secca sugli affitti introdotta dall'art. 3 del DLgs 14 marzo 2011, n. 23 rientri nella direzione di un'equilibrata tassazione sulla casa con lo scopo di calmierare il mercato della locazione abitativa.

A tal proposito, prendiamo atto con favore la riduzione dal 15% al 10% dell'aliquota riservata per i contratti di locazione a canone concordato relative ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa. L'U.P.P.I. richiede che tale aliquota prevista dal 2014 fino al 2017 possa essere messa a regime anche per gli anni successivi.

Nel seguito vengono elencate le problematiche rilevate nell'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.
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 telematica di alcune tipologie contrattuali ad oggi non ancora operativo.	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.
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, 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	Si ritiene che se l'unità immobiliare accatastata in Catasto tra gli immobili abitativi sia



abitative utilizzate per uso promiscuo.	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.
La sanzione in caso di mancata comunicazione della proroga dei contratti di locazione soggetti ad imposta di registro.	E' necessario un intervento normativo che chiarisca definitivamente il quadro sanzionatorio oggi lasciato all'interpretazione delle singole direzioni dell'Agenzia delle Entrate. Alcune applicano la sanzione del 30% dell'imposta di registro dovuta, altre la sanzione del 120% mentre altre non applicano alcuna sanzione. Si richiede uniformità di comportamento degli Uffici e soprattutto che l'omissione, meramente formale, non sia sanzionabile.

* * *

IRPEF

<i>Problematiche riscontrate</i>	<i>Soluzioni prospettate</i>
L'art. 4, comma 74 della legge 92 del 2012 ha rideterminato le modalità di calcolo del reddito dei fabbricati imponibile ai fini IRPEF; in particolare, dal 2013 è diminuita dal 15 al 5 per cento la riduzione applicabile ai canoni dei fabbricati concessi in locazione, utile ai fini della determinazione del reddito imponibile IRPEF.	La riduzione dal 15% al 5% della deduzione forfetaria per tutti i canoni di locazione ha, di fatto, incrementato la tassazione del 10 per cento di tutti i canoni di locazione non assoggettati alla cedolare secca. In particolare, tale normativa penalizza eccessivamente le locazioni relative agli immobili ad uso diverso da quello di abitazione. Si richiede di ripristinare per tali immobili la deduzione forfetaria del 15% qualora il locatore dimostrasse di aver effettivamente provveduto ad effettuare le manutenzioni necessarie per un ammontare equivalente che l'art. 37, comma 4-bis, del TUIR nella versione ante L. 92/2012 aveva forfetariamente determinato in un 15% del



	canone di locazione. Tutto ciò contribuirebbe a far emergere una parte del sommerso nell'edilizia e nell'artigianato.
La mancata possibilità per i locatori di non dichiarare i canoni di locazione non percepiti a causa della morosità dei conduttori per gli immobili locati ad uso diverso da quello di abitazione.	L'U.P.P.I., visto il numero crescente di sfratti per morosità di immobili locati ad uso diverso da quello di abitazione, auspica un intervento normativo che consenta ai locatori di unità immobiliari 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 avviene oggi esclusivamente per le locazioni abitative.

* * *

INTRODUZIONE DI UNA CEDOLARE SECCA SUI CANONI DI LOCAZIONE PER GLI IMMOBILI ADIBITI AI PICCOLI ESERCIZI COMMERCIALI

Vista la crisi che sta colpendo il mercato delle locazioni ad uso diverso da quelle di abitazione (commerciali, alberghieri, artigianali) l'U.P.P.I. ritiene importante l'introduzione un sistema di cedolare secca per tali locazioni, analogo a quello per le locazioni abitative, con una tassazione *flat* pari al 23-25%, riservata alle persone fisiche, ad esempio, per i canoni di locazione non superiori ad Euro 1.500 mensili.

Tale novità permetterebbe di far emergere il sommerso nel mercato nel settore del commercio e nell'artigianato e consentirebbe nei centri abitativi di dare una spinta al piccolo commercio, oggi, in estrema difficoltà attraverso una calmierazione dei canoni di locazione.

* * *

RIFORMA DEL CATASTO

Con l'approvazione, lo scorso 20 giugno 2014, dello schema di decreto legislativo in materia di composizione, attribuzione e funzionamento delle commissioni censuarie, previste dall'art. 2, comma 3, lettera a), della L. 11 marzo 2014, n. 23 (Revisione del catasto dei fabbricati), il Governo ha palesemente ignorato la vera finalità della legge di riforma fiscale che avrebbe dovuto segnare l'inizio di un nuovo rapporto tra fisco e cittadino, deludendo già dal primo atto, le attese dei cittadini proprietari di case.

L'U.P.P.I. è favorevole ad una riforma del catasto degli immobili che intende intervenire a correzione delle sperequazioni insite nelle attuali rendite, accentuate a seguito dell'introduzione



PRESIDENZA NAZIONALE

dell'imposta municipale sperimentale (IMU), ma è quanto mai preoccupata in quanto allo stato attuale l'U.P.P.I. non è in grado di stabilire l'esatta entità della rivalutazione dell'unità immobiliare. Tutto lascia prevedere una crescita esponenziale dei valori della base imponibile di tutte le unità immobiliari. Riteniamo che, in generale, i valori catastali subiranno senza dubbio sensibili incrementi, mediamente si prevedono aumenti che raddoppieranno o triplicheranno i valori attuali. D'altro canto con questa riforma viene per la prima volta introdotto il concetto di VALORE PATRIMONIALE utilizzando il metro quadro, quindi se il vecchio catasto stabiliva valori di riferimento ottenuti mediante un sistema di applicazione di tariffe, questo partirà con un concetto del tutto nuovo del valore di mercato. Ciò che spaventa la proprietà immobiliare è che i valori di mercato stabiliti per legge (che è una contraddizione in termini) non siano corrispondenti al valore reale di mercato, basti pensare all'inarrestabile flessione dei prezzi tuttora in atto, e quindi che alla fine la pressione fiscale sia sproporzionata rispetto all'effettivo valore patrimoniale.

L'U.P.P.I. teme la strumentalizzazione che lo Stato e i comuni potranno fare del valore patrimoniale rendendo l'immobile ostaggio di fatto del fisco. Oggi le imposte che utilizzano per la determinazione della base imponibile il valore catastale sono: IMU, TASI, REGISTRO, IPOTECARIA, CATASTALE.

Problematiche riscontrate alla luce dell'approvazione dello schema di Decreto Legislativo del 20 giugno 2014

La mancata possibilità per le Associazioni di categoria del settore immobiliare di designare propri rappresentanti sia nella Commissione censuaria Centrale sia nelle Commissioni censuarie locali.

L'U.P.P.I. contesta la mancata possibilità per le Associazioni di categoria del settore immobiliare di designare propri rappresentanti sia nella Commissione censuaria Centrale sia nelle Commissioni censuarie locali, diritto questo riservato esclusivamente all'Agenzia delle Entrate, all'ANCI e agli ordini professionali.

Lo schema di decreto legislativo ha totalmente omissso di recepire che alle associazioni di categoria del settore immobiliare il legislatore aveva riservato l'indicazione non di rappresentanti propri, come nel caso degli enti locali, bensì di professionisti o di tecnici. Il legislatore, insomma, riconosceva alle associazioni di settore la capacità, meglio di chiunque altro, di individuare soggetti con specifiche competenze, capaci di incidere sulle problematiche. Non altrettanto, infatti, si dice per quanto concerne gli enti locali, ai quali spetta designare propri "rappresentanti", senza alcuna specifica competenza individuata. Dunque, mentre i comuni designano propri esponenti, le associazioni del settore immobiliare, in forza della propria



	<p>rappresentatività e operatività nel settore, indicano soggetti tecnicamente preparati e in grado di contribuire in maniera determinante alla storica riforma del catasto.</p>
<p>La totale mancanza di esperti tributari sia nella Commissione censuaria centrale che nelle Commissioni censuarie locali.</p>	<p>L'U.P.P.I. denuncia la totale mancanza di esperti tributari sia nella Commissione censuaria centrale che nelle Commissioni censuarie locali dimenticandosi che la riforma del catasto avrà inevitabili ripercussioni sulle imposte dovute dai proprietari immobiliari sui trasferimenti e sul possesso degli immobili.</p>
<p>La nomina dei componenti delle commissioni censuarie locali è di competenza del Presidente del Tribunale su designazione del Prefetto.</p>	<p>Lo schema di decreto legislativo viola palesemente la legge delega. Infatti, introduce un duplice filtro, rispetto all'individuazione delle associazioni di categoria del settore immobiliare: prima il Prefetto, poi il presidente del Tribunale. In tal modo, non risulta assolutamente assicurata la presenza delle associazioni di categoria, che potrebbero essere già escluse dalla rosa di sei nomi designati dal Prefetto. Anche qualora risultassero presenti nella rosa, il presidente del Tribunale potrebbe pur sempre escluderli. A questo punto, è evidente che la volontà del legislatore di avere nelle commissioni censuarie locali i rappresentanti delle associazioni di categoria viene meno.</p> <p>Inoltre, la legge delega non prevede la designazione di rappresentanti da parte degli ordini e collegi professionali, come, invece, lo schema di decreto, ma con chiarezza prevede una sola individuazione: quella delle associazioni di categoria del settore immobiliare.</p>
<p>La mancata previsione nello schema di decreto legislativo del 20 giugno 2014 di procedure deflative del contenzioso.</p>	<p>Tra le attribuzioni delle commissioni censuarie non è, inoltre, prevista l'introduzione di procedure deflative del contenzioso disconoscendo in toto quanto stabilito dall'art. 2, comma 3, punto a), della Legge delega, negando, di fatto, al contribuente la possibilità di proporsi con lo strumento dell'autotutela con l'interruzione dei termini del ricorso tributario ordinario.</p>



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

PRESIDENZA NAZIONALE

L'U.P.P.I. prende atto suo malgrado che nell'epoca delle riforme urgenti e fortemente innovative, il Governo si appresta ad emanare un decreto legislativo che oltre a presentare riflessi di incostituzionalità dispone di un impianto obsoleto da cui emerge fortemente la tendenza alla centralità dello Stato e a un preoccupante ritorno alle decisioni calate dall'alto chiaramente leggibile nella formazione della commissione censuaria centrale che avrà potere decisionale praticamente su tutto con lo scopo di escludere totalmente il cittadino contribuente da ogni decisione.

L'U.P.P.I. auspica che il Parlamento ponga rimedio alle lacune di questo primo decreto per evitare che un vizio di partenza comprometta l'intero dispositivo dei prossimi decreti.

* * *

RingraziandoVi per aver nuovamente coinvolto l'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (U.P.P.I.), rimaniamo a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 1° luglio 2014

Il Presidente Nazionale UPPI
Avv. Gabriele Bruyère

Per la Commissione Fiscale UPPI
Dott. Jean-Claude Mochet

Per la Commissione Urbanistica UPPI
Arch. Giovanni Battista Varotto
Ing. Paolo Morini