



# DOCUMENTO SULLA FISCALITA' ABITATIVA E L'INCENTIVO ALL'AFFITTO

*(Presentato all'audizione  
del 12 giugno 2013 presso  
Senato della Repubblica  
Commissione Finanze e Tesoro)*

Una revisione complessiva della tassazione sugli immobili è quanto mai opportuna per rimettere ordine e certezza in un settore così determinante sia per coloro che vivono in affitto o cercano un alloggio in locazione sia per i proprietari dell'abitazione in cui vivono. Premesso che una riorganizzazione compiuta è possibile solo a conclusione della riforma del catasto, indispensabile per riportare equità nella valutazione dei valori immobiliari, **SUNIA-SICET-UNIAT-UIL** ritengono che da ora sia possibile modificare l'attuale sistema di imposizione fiscale sugli immobili e sui redditi da locazione puntando a quattro obiettivi:

- 1) salvaguardare il livello di reddito delle famiglie più deboli;
- 2) incentivare una progressiva riduzione dell'attuale livello degli affitti;
- 3) spostare il peso della tassazione sugli alti redditi e sui grandi patrimoni;
- 4) recuperare risorse da destinare al finanziamento delle politiche abitative a partire dal fondo di sostegno alla locazione, indispensabile per affrontare la gravissima emergenza di cui gli sfratti per morosità sono il segnale più allarmante.

### **Imposta Sostitutiva sul reddito dei canoni da locazione(cedolare secca)**

I dati sull'ingente aggravio finanziario della misura e gli scarsissimi ed insoddisfacenti risultati ottenuti sul fronte dell'emersione ed il rientro nella legalità dei contratti, inducono alla necessità di limitare l'opzione per questa forma di tassazione ai contratti concordati ed agevolati (art. 2 comma 3 L. 431/98) con una aliquota del 19% applicabile sul reddito da affitti come calcolato in base all'art. 8 della citata legge 431/98, ripristinando la tassazione Irpef per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 431/98;

### **Revisione integrale del sistema di detrazioni fiscali al conduttore**

Nell'ambito dell'avvio della delega fiscale sarà necessario rivedere ed unificare estendendole a tutti i conduttori, le detrazioni fiscali previste attualmente dal DPR 916/87 equiparandole alla detrazione già prevista per gli interessi sui mutui per l'acquisto della prima casa e cioè, il 19% sino ad un tetto di Euro tremila. Tale misura, oltre a superare una ingiustificata diversità di trattamento, contribuirebbe a contrastare l'evasione attraverso un evidente conflitto di interessi. Inoltre, in considerazione della situazione di forte divergenza tra il mercato delle locazioni e i redditi dei conduttori e della quasi assenza degli interventi relativi al fondo di cui all'art. 11 della L. 431/98, deve essere eliminata l'incompatibilità tra le detrazioni a favore del conduttore e il contributo per l'affitto.

## **Tutela delle famiglie con incapienza fiscale**

Con l'introduzione di un nuovo sistema di detrazioni va salvaguardato il principio che qualora la detrazione spettante sia di ammontare superiore all'imposta lorda diminuita delle detrazioni è riconosciuto un ammontare pari alla quota detraibile che non ha trovato capienza nell'imposta.

## **IMU–aliquota agevolata per i contratti a canone concordato**

Nell'ambito della imminente e prospettata rimodulazione dell'imposizione IMU è necessario che la legislazione statale di riferimento sull'imposta riproponga per i comuni il ricorso a quanto previsto dal comma 4 art. 2 legge 431/98 con l'adozione di delibere che prevedano aliquote IMU più favorevoli per questa tipologia di contratti.

## **IMU alloggi sfitti**

Va prevista nella normativa statale di riferimento una aliquota maggiorata nel caso di soggetti proprietari di oltre 2 alloggi non abitati, inutilizzati e che non risultino locati da oltre tre anni con regolare contratto registrato. Va inoltre eliminato, per gli alloggi non utilizzati, l'attuale assorbimento della tassazione Irpef all'interno dell'IMU.

## **IMU Edilizia Residenziale Pubblica**

Va stabilita l'esenzione di immobili di ERP locati da ATER o IACP comunque denominati con sostanziale equiparazione alla prima casa.

## **IVA sugli alloggi di Erp e sui contratti di Housing sociale**

Va rivista la norma del DL 83 /2012 che ha comportato l'applicazione dell'IVA anche per le locazioni effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata, e, in ogni caso, le locazioni relative a fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica come definiti dal decreto del ministro delle infrastrutture. L'attuale norma di fatto comporta il trasferimento integrale del carico fiscale sul conduttore che per la particolare tipologia degli interventi si colloca in fasce di reddito medio-basse.

## **Detrazioni fiscali per ristrutturazioni, recupero ed efficientamento energetico**

Vanno estese agli Enti gestori di edilizia residenziale pubblica i benefici previsti dalle normative recentemente prorogate in materia di detrazioni sugli interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e per l'efficientamento ed il risparmio energetico.

## **IMU prima casa di abitazione**

Nella imminente riformulazione dell'imposta, in linea con i principi sopra indicati, si ritiene necessario un sensibile accrescimento della quota esente per i proprietari dell'unico immobile adibito ad abitazione principale, estendendo il beneficio al caso di immobile concesso ai figli ed ai genitori, procedendo nel contempo ad una articolata rimodulazione del peso impositivo sugli altri contribuenti possessori di più immobili.

## **Service tax**

Nell'ambito dell'attuazione a regime della Tares anche in rapporto ad un possibile coordinamento con la riformulazione dell'IMU, è necessario, quale che sia la soluzione adottata, mantenere distinte e non integrate le componenti patrimoniali e di servizio dei tributi per evitare che sui conduttori e sugli usufruttuari, spesso anziani costretti a cedere la nuda proprietà, ricada il peso di una imposizione di fatto sottratta alla diretta incidenza dei servizi.

## **Contrasto all'evasione nella locazione**

Il permanere dei dati allarmanti in materia impone la semplificazione ed il rafforzamento del meccanismo di contrasto rappresentato dalla norma D.Lgs. 23/2011 che sanziona i contratti non registrati ed illegali, rafforzandone i contenuti e le modalità applicative con il concorso dell'iniziativa dei Comuni e dell'Agenzia delle Entrate in materia.

## **Tracciabilità canoni di locazione**

Va prevista una norma per cui i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, devono essere corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, in forme e modalità che escludendo l'uso del contante ne assicurino la tracciabilità anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore.

## **Riforma del Catasto e della imposizione immobiliare**

Nella prospettata riforma fiscale immobiliare riteniamo che la nuova strutturazione del catasto debba consentire, anche alla luce della riformulazione delle imposte sulla compravendita successioni e donazioni riguardanti immobili, possibilità e condizioni per forme di tassazione degli incrementi dei valori immobiliari che si registrano oltre determinate entità.