



**UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI**

PRESIDENZA NAZIONALE

Alla  
Commissione di Vigilanza  
sull'Anagrafe Tributaria

Camera dei deputati  
Palazzo San Macuto  
Via del Seminario, 76  
00187 ROMA

Oggetto: indagine conoscitiva per una riforma della fiscalità immobiliare: equità, semplificazione e rilancio del settore.

Signor Presidente,  
egregi Senatori,  
egregi Onorevoli,

Ringraziamo il Presidente e tutti Voi per l'opportunità offerta all'U.P.P.I. di intervenire in questa sede nell'ambito delle audizioni volte a conoscere il punto di vista circa il possibile utilizzo della leva fiscale, o di altri strumenti, per supportare la ripresa del settore dell'edilizia e alle questioni connesse all'indagine conoscitiva in materia di fiscalità immobiliare.

L'U.P.P.I. - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari - è una delle poche associazioni sindacali dei proprietari immobiliari riconosciuta a livello nazionale dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, ai sensi della legge 311/73 e accreditata al Parlamento Europeo.

\* \* \*

Il carico tributario sugli immobili costituisce un macigno fiscale che frena pesantemente un settore e il suo indotto, specie per effetto della tassazione patrimoniale, passata da 9 miliardi di euro del 2011 (con l'ICI) ai 21 miliardi del 2017 (con IMU e TASI).

Nel corso delle audizioni organizzate dalla vostra Commissione il direttore dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato che la tassazione immobiliare nel 2018 si può stimare in 40 miliardi di euro. Le imposte di natura reddituale pesano per il 21%, quelle di natura patrimoniale per il 49% e quelle sui trasferimenti e sulle locazioni (registro) per il restante 30%.

L'eccessiva tassazione immobiliare di questi ultimi anni ha avuto incontestabili ripercussioni



negative su molti ambiti: sul mercato immobiliare, sul mercato edile, sulla manutenzione e la messa in sicurezza degli immobili, quest'ultimo aspetto ha generato anche notevoli costi per lo Stato, si pensi solo agli oneri che graveranno su di esso per la ricostruzione di interi centri abitati situati in zone sismiche, tali spese avrebbero potuto essere evitate incentivando la ristrutturazione e la messa in sicurezza degli edifici anche attraverso una diminuzione del prelievo fiscale a carico dei piccoli proprietari.

Il settore immobiliare rappresenta un pilastro dell'economia italiana, ma di frequente è al centro dell'agenda delle principali istituzioni europee solo in quanto produttore di reddito tassabile e non per le innumerevoli capacità di generare ricchezza su diversi livelli e di alimentare un indotto che crea lavoro e crescita economica.

Gli aumenti fiscali hanno penalizzato l'economia italiana: chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, caduta dei consumi, aumento dei locali commerciali sfitti, ulteriori ripercussioni sul settore bancario.

Negli ultimi 10 anni il sistema "costruzioni" si è letteralmente sgretolato, il suo peso sul Pil nazionale si è praticamente dimezzato, passando dal 29% al 17% attuale.

Ci pare ragionevole ipotizzare, per il futuro della tassazione locale, in sostituzione delle attuali imposte patrimoniali, la creazione di una *service tax*, ovvero di un'imposta animata dal principio del beneficio che lega assieme, indissolubilmente, la figura del contribuente, quella del fruitore del servizio e quella del soggetto al quale gli amministratori pubblici devono rendere conto.

Ciò, si spera, ridurrà l'utilizzo delle imposte legate ai patrimoni.

Entrando nel dettaglio dei singoli argomenti:

\*\*\*

### **TEMA PATRIMONIALE**

Secondo uno studio della CGIA di Mestre, svolto a fine 2018, sono ben 14 le patrimoniali introdotte dal 1990 al 2017: la maggior parte della tassazione di tipo patrimoniale è applicata sugli immobili, infatti IMU e TASI, da sole, portano all'erario 21,8 miliardi.

Dal 2012 le famiglie e le imprese italiane hanno versato quasi 156 miliardi di euro tra IMU e TASI. Una patrimoniale a tutti gli effetti che, da un lato, ha alleggerito i portafogli dei proprietari di



PRESIDENZA NAZIONALE

immobili e, dall'altro, ha deprezzato pesantemente abitazioni, negozi e capannoni che hanno perso fino al 40 per cento del proprio valore negli ultimi 10 anni.

Proprio le politiche di austerità adottate in Italia sono il tema oggetto di un recente studio condotto dall'Istituto Bruegel, fondato nel 2005 e di cui il Prof. Mario Monti fu primo presidente, lo stesso Monti che propinava le politiche di austerità come panacea di tutti i mali. Tale studio, firmato dall'economista belga André Sapir, boccia su tutta la linea la politica economica italiana del Governo Monti, nelle 14 pagine si legge: *“L'Italia ha risposto all'attacco dei mercati con misure di austerità, il che ha peggiorato le cose, mandando la crescita del PIL in territorio negativo e aggravando il rapporto debito/PIL”*.

Nonostante sia sempre più evidente che le politiche di austerità non abbiano prodotto alcun risultato apprezzabile per i conti pubblici, assistiamo tutti i giorni a continue richieste di ulteriori tassazioni da parte di istituzioni europee, sindacati e di alcuna parte politica, ancora ciecamente fiduciosi rispetto a tale orientamento.

L'U.P.P.I. è contraria all'introduzione di una nuova patrimoniale in quanto è stato dimostrato scientificamente che non solo non è in grado di finanziare lo sviluppo, ma è totalmente inefficiente anche nel ridurre il debito pubblico, come lo sarebbe qualunque aumento della tassazione in un contesto di recessione economica.

\* \* \*

### **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 che ha lo scopo di calmierare il mercato della locazione abitativa. Il successo della cedolare secca è fuori discussione, essa è sostenuta sia dai proprietari che dagli inquilini.

Abbiamo preso atto con favore della riduzione dal 15% al 10% dell'aliquota riservata ai contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta tensione abitativa. L'U.P.P.I. ritiene indispensabile che tale aliquota, prevista fino al 31 dicembre 2019, sia messa a regime anche per gli anni successivi.

Nel seguito vengono elencate le problematiche di maggior interesse rilevate nell'applicazione della cedolare secca e le soluzioni prospettate:



<i>Problematiche riscontrate</i>	<i>Soluzioni prospettate</i>
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. E' necessario un intervento legislativo. Infatti, sono in aumento le sentenze delle Commissioni Tributarie che ammettono la cedolare secca se l'utilizzo dell'immobile è abitativo da parte del conduttore non persona fisica.
Esulano dal campo di applicazione della cedolare secca i contratti di locazione di unità abitative utilizzate per uso promiscuo.	Si ritiene che se l'unità immobiliare accatastata in Catasto tra gli immobili abitativi sia 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.

\* \* \*

### **RILANCIO DEL SETTORE DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI**

L'U.P.P.I. ritiene quanto mai opportuno introdurre una normativa che preveda la possibilità di sottoscrivere accordi territoriali per la stipulazione dei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione, come già in essere per l'uso abitativo, con l'assistenza e l'attestazione delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative. Tali accordi consentirebbero, come per l'uso abitativo, di definire il valore del canone e una diversa durata contrattuale, calmierando i canoni, favorendo il mercato della locazione di tali immobili ed ottenendo altresì dai comuni aliquote IMU più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione i propri immobili nel rispetto delle condizioni definite dagli accordi territoriali stessi.



\* \* \*

### **CEDOLARE SECCA PER GLI IMMOBILI COMMERCIALI**

Considerata la crisi che sta colpendo il mercato delle locazioni ad uso diverso da quello abitativo l'U.P.P.I., fin dal 2013, aveva proposto l'introduzione di una cedolare secca, analoga a quella introdotta per le locazioni abitative, anche per le locazioni che gravitano intorno alle attività commerciali, alberghiere, artigianali, già fortemente in crisi a causa della recessione economica e ulteriormente penalizzate da una legislazione non più adeguata ai tempi e da un'eccessiva tassazione. Positiva è stata l'estensione, con la legge di Bilancio 2019, del regime opzionale della cedolare secca con aliquota del 21%, prevista per gli affitti di immobili abitativi, ai canoni di locazione relativi agli immobili commerciali anche se, purtroppo, limitata solamente ai contratti stipulati nel corso del 2019 e accatastati nella categoria catastale C/1 "negozi e botteghe" non superiori a 600 metri quadri.

Ad oggi, mancano ancora alcuni chiarimenti sulla corretta applicazione.

L'U.P.P.I. richiede che la cedolare secca venga messa a regime se si vuole effettivamente cogliere a pieno il beneficio che è in grado di generare.

Se si vuole, nel medesimo tempo, far emergere il sommerso nel settore del commercio e dell'artigianato e dare una spinta al piccolo commercio, oggi in estrema difficoltà, attraverso una calmierazione dei canoni di locazione occorre mettere a regime l'opzione della cedolare secca anche per tutti gli immobili commerciali, artigianali, industriali ed alberghieri.

Rispetto al testo approvato dal Parlamento l'U.P.P.I. avrebbe preferito l'introduzione di una cedolare secca per tutte le locazioni di immobili commerciali, applicando una tassazione fissa pari al 21% riservata alle persone fisiche, ad esempio, sui canoni di locazione non superiori ad € 2.500,00 mensili; ciò avrebbe consentito di dare una spinta al piccolo commercio attraverso una calmierazione dei canoni di locazione e l'emersione del sommerso nelle locazioni commerciali.

\* \* \*

### **DEDUCIBILITA' FORFETARIA IRPEF DAI CANONI DI LOCAZIONE**

L'art. 4, comma 74 della legge 92/2012 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



PRESIDENZA NAZIONALE

riduzione applicabile ai canoni dei fabbricati concessi in locazione, utile ai fini della determinazione del reddito imponibile IRPEF, quota che dovrebbe essere destinata alle manutenzioni annuali.

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.

La riduzione va nella direzione di disincentivare il proprietario ad intraprendere opere di manutenzione e di ristrutturazione. In particolare, tale normativa penalizza eccessivamente tutte le locazioni non soggette a cedolare secca.

Si invita il legislatore a ripristinare per tali immobili la deduzione forfetaria del 15% del canone di locazione per le spese e le manutenzioni sostenute dal locatore, come previsto nella versione precedente a quella introdotta dalla L. 92/2012.

\* \* \*

### **TASSAZIONE IRPEF DEI CANONI DI LOCAZIONE NON PAGATI**

La nostra legislazione non prevede la 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.

\* \* \*

### **DEDUCIBILITA' IMU ESTESA A TUTTI I CONTRIBUENTI**

Apprendiamo con soddisfazione che il decreto crescita ha all'art. 3 previsto l'aumento della deducibilità dal reddito d'impresa/lavoro autonomo dell'IMU relativo agli immobili strumentali che passa dal 40% del 2018 al 50% per il 2019, al 60% per il 2020 e 2021 e al 70% dal 2022.



PRESIDENZA NAZIONALE

Il principio di deducibilità dovrebbe valere per tutti in quanto si tratta di una quota del reddito che viene destinata obbligatoriamente al pagamento di imposte patrimoniali e che quindi dovrebbe essere dedotta almeno in parte dal reddito.

L'U.P.P.I. ritiene importante che anche per le persone fisiche che non esercitano attività commerciale o professionale venga introdotta la deducibilità dall'Irpef dell'IMU pagata dal piccolo proprietario.

\* \* \*

### **LOCAZIONI BREVI**

La locazione breve andrebbe tutelata e non demonizzata. Purtroppo l'UPPI è costretta a denunciare che le locazioni brevi, ma anche quelle turistiche (sopra il mese), sono costantemente attaccate in maniera illegittima da leggi regionali discutibili. Crediamo che il legislatore nazionale abbia, nel rispetto delle competenze regionali, il dovere di tutelare la locazione turistica che rappresenta una parte importante del PIL di molti territori italiani.

\* \* \*

### **ACCORPAMENTO DELL'IMU E DELLA TASI IN UN'UNICA IMPOSTA**

La TASI era stata introdotta per colpire anche l'utilizzo degli immobili e non solo la proprietà. Tenendo conto dell'esenzione totale dell'abitazione principale anche ai fini TASI, a decorrere dal 2016, tale imposta rappresenta una duplicazione dell'IMU e pertanto andrebbe abolita piuttosto che pensare ad un accorpamento IMU e TASI in una nuova imposta comunale, al quale l'U.P.P.I. è contraria se comporterà una possibilità per gli enti locali di incrementare la tassazione locale.

\* \* \*

### **DETRAZIONI SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E SUL RISPARMIO ENERGETICO**

Il successo e il ruolo delle detrazioni sulle ristrutturazioni edilizie e sul risparmio energetico è oggi sotto gli occhi di tutti.



Per rendere ancora più interessanti tali agevolazioni l'U.P.P.I. ritiene che la possibilità di ripartire in 10 anni la detrazione debba essere ridotta a 5 anni al pari di quanto avviene già per il sisma bonus sulle parti comuni degli edifici condominiali.

\* \* \*

### **RIFORMA DEL CATASTO**

L'U.P.P.I. è sempre stata favorevole ad una riforma del catasto degli immobili che intenda intervenire a correzione delle sperequazioni e delle diseguaglianze insite nelle attuali rendite, accentuate a seguito dell'introduzione dell'imposta municipale sperimentale (IMU), ma è quanto mai preoccupata in quanto allo stato attuale non è possibile stabilire l'esatta entità della rivalutazione dell'unità immobiliare.

L'U.P.P.I. continua ad esprimere parere favorevole ad una riforma del Catasto purché si tenga conto in modo assoluto dell'invarianza di getto, caposaldo dalla legge delega. Infatti, tale riforma fu bloccata dal Governo perché consapevole che il nuovo algoritmo presentava notevoli problemi di applicazione e che avrebbe messo a rischio il principio dell'invarianza di gettito per 63 milioni di immobili in Italia, con indiscriminati aumenti delle rendite catastali in alcuni casi addirittura fino a otto volte quelle attuali.

\* \* \*

### **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 (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 accedere agli elementi di un contratto di locazione, al pari di quello che avviene per il proprietario immobiliare quando 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.





**UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI**

PRESIDENZA NAZIONALE

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.

\* \* \*

In conclusione possiamo affermare che solo un calo delle imposte sul mattone ed una estrema semplificazione della tassazione e delle procedure burocratiche del settore potranno rilanciare il comparto immobiliare e far ripartire l’intera economia italiana.

\* \* \*

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

Roma, 12 giugno 2019

Il Presidente Nazionale U.P.P.I.  
Avv. Gabriele Bruyère

Il Segretario Nazionale U.P.P.I.  
Avv. Fabio Pucci

Il Presidente Commissione Fiscale Nazionale U.P.P.I.  
Dott. Jean-Claude Mochet