

UNIONE INQUILINI Segreteria Nazionale

Via Cavour, 101 - 00184 Roma

Tel. 06/47.45.711 - fax. 06/488.23.74

e-mail: roma@unioneinquilini.it - facebook: unione inquilini roma

AUDIZIONE DECRETO IMU ATTO CAMERA 1544 Roma 20 settembre 2013

Ai Presidenti e ai componenti delle Commissioni Bilancio e Finanze

La posizione dell'Unione Inquilini in merito al decreto in questione è molto critica.

In primo luogo, per una ragione che riguarda l'insieme della manovra sull'IMU, come proposta dal governo.

Il presente decreto, infatti, si presenta come prima parte di un intervento che dovrebbe completarsi con la legge di stabilità attraverso introduzione della cosiddetta "service tax" che dal 2014 dovrebbe sostituire l'IMU.

La denuncia che noi facciamo con estremo vigore è la seguente: con l'introduzione della service tax, almeno una parte sostanziale di quanto prima pagavano i proprietari di IMU, sarà trasferita agli inquilini. In una situazione in cui ci sono circa 70 mila sfratti l'anno (di cui oltre 60 mila per morosità), si rischia di aggravare di molto una situazione di sofferenza abitativa che è strutturale.

Rispetto, al merito specifico del decreto in esame, abbiamo elaborato una serie di emendamenti secondo una logica precisa: l'intervento fiscale deve penalizzare la rendita immobiliare speculativa e favorire l'affitto a canoni compatibili con i redditi attuali, anche con un più marcato intervento per la fiscalità di vantaggio al fine di riconvertire gli sfratti in atto in nuovi contratti di locazione.

In questo senso, abbiamo fatto lo sforzo di proporre modifiche che si compensano: gli interventi di maggiore spesa a favore delle categorie sociali più deboli e per favorire l'affitto a prezzi compatibili sono "coperte" dalle maggiori entrate previste che vanno dalla cancellazione di misure onerose presenti nel decreto, secondo la nostra opinione sbagliate (per esempio, l'esenzione IMU per le case invendute dei costruttori), dall'introduzione di maggiori oneri per chi tiene le case vuote (spesso in realtà affittate al nero) o pratica affitti da libero mercato speculativo (in questo caso, chiedendo, per tale fattispecie, la cancellazione della possibilità di optare per il regime della cosiddetta "cedolare secca").

Infine, sottolineiamo l'emendamento che, intervenendo sempre sul regime della cedolare secca, mette in sicurezza la norme che consentono l'emersione dal nero attraverso la registrazione del

contratto non registrato o irregolare da parte del conduttore, con le clausole di salvaguardia oggi previste.

Su tale norma pende il rischio di una prossima sentenza di incostituzionalità non sul merito di essa ma per un vizio di forma (eccesso di delega). Il suo inserimento nella legge ordinaria la preserverebbe da tale possibilità. L'emendamento, evidentemente, non comporta oneri per lo Stato. Al contrario, oltre a impedire che venga tolta un'arma efficace nella lotta al contrasto all'evasione, permette all'erario di introitare cospicue risorse derivanti dalla registrazione dei contratti e dall'emersione anche in sede IRPEF di redditi nascosti.

Siamo naturalmente a disposizione dei rappresentanti di tutti i gruppi parlamentari per ulteriori approfondimenti e verifiche in merito alle proposte avanzate.

IL SEGRETARIO NAZIONALE

Walter De Cesaris

Proposte di emendamenti e note dell'Unione Inquilini all'Ac 1544, conversione in legge del decreto – legge 31 agosto 2013, n 102, recante disposizioni urgenti in materia di Imu, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici

Art. 1

Al comma 1 dopo le parole “ Per l’anno 2013” aggiungere le seguenti:

“ per i possessori di prima casa aventi un reddito imponibile inferiore a settanta mila euro e la cui abitazione è accatastata A2, A3, A4 e A5”

Nota: con l’emendamento proposto si vorrebbe evitare che siano esentati dall’Imu i ricchi e per esempio case con accatastamenti di qualità per esempio A7

Art. 2

Sopprimere il comma 1

Art. 2

Al comma 2 sopprimere la lettera a)

Nota: si tratta della lettera che esenta i costruttori dell’invenduto dal pagamento dell’Imu. E’ un vero scandalo in quanto l’invenduto, oltre a rappresentare la cementificazione del territorio operata dai costruttori che ha distrutto il nostro territorio, non ha apportato alcun sollievo ai bisogni abitativi dei cittadini e questo per il fatto che gli stessi costruttori hanno puntato al massimo profitto mantenendo alti sia i valori di vendita che di locazione. L’abolizione dell’IMU, senza alcun obbligo a diminuire i prezzi, non agevola alcuna ripresa del mercato poiché con quelli attuali non c’è incontro tra la domanda e l’offerta. Semmai l’invenduto dovrebbe essere ulteriormente tassato, almeno raddoppiando l’IMU, per spingere ad abbassare i prezzi o per invogliare ad aprire trattative con i comuni affinché questi ultimi possano acquistare gli immobili invenduti a prezzo di costruzione da destinare alle famiglie nelle graduatorie comunali. Così, la norma, rappresenta solo un regalo.

Art. 2 comma 2

Alla lettera a) sostituire le parole “ sono esenti dall’imposta municipale” con le seguenti:

“ l’aliquota massima dell’imposta municipale propria è raddoppiata per “

Nota: vedi sopra, prevede maggiori entrate

Art. 2 comma 2 lettera b)

Sopprimere le parole “ agli alloggi regolarmente assegnati dagli” con le seguenti:

“ gli alloggi degli”

Nota: l'esenzione Imu riguarda l'immobile e non il suo utilizzo o la gestione, gli alloggi degli iacp devono comunque essere esenti altra cosa è presenza di occupazione spesso in corso di sanatoria.

All'articolo 2 aggiungere il comma 6:

“6. All'articolo 13, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 dopo il comma 7 aggiungere il comma 7 bis con il seguente testo: “ 7 bis A partire dall'anno 2014 l'aliquota di cui al comma 6 della presente legge è raddoppiata per le unità immobiliari ad uso residenziale a partire dalla terza di proprietà da almeno due anni inutilizzate ovvero non locare con contratto scritto e registrato. I comuni possono modificare l'aliquota di cui al presente comma in aumento sino ad un terzo dell'aliquota di cui al presente comma.

Nota: si tratta di tassare lo sfitto allo scopo di utilizzare la leva fiscale per farlo tornare nel mercato a prezzi di vendita o di locazione più bassi, si prevedono maggiori entrate

Art. 4

Sostituire il testo del comma 1 con il seguente :

1.) All'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n 23 sostituire il testo del comma 2 con il seguente:
“ 2. Il canone di locazione relativo ai contratti, stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n 431 aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'**articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551**, convertito, con modificazioni, dalla **legge 21 febbraio 1989, n. 61**, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, e le relative pertinenze locare congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato, in base alla decisione del

locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione. Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti di cui al presente comma la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 15 per cento. La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione. “

Nota con questo emendamento si propone che l'agevolazione prevista dalla cedolare secca sia applicata ai soli contratti agevolati, al fine di sostenere un abbassamento dei canoni, e che sia eliminata per le unità immobiliari affittate a libero mercato. Oggi sempre più visti i dati relativi alle sentenze di sfratto che vedono su ogni anni emesse 70 mila sentenze di sfratto e di queste oltre il 90 per cento sono per morosità, è necessario dare un sostegno concreto ai contratti agevolati con canoni fissati da accordi tra le organizzazioni sindacali degli inquilini e le associazioni dei proprietari. Il caro affitto si deve affrontare con proposte concrete che vanno a canoni di locazione maggiormente sostenibili. Si tenga conto che ogni anno in Italia viene emessa una sentenza di sfratto ogni 50 famiglie in affitto e che nel 90 per cento, come già detto sono per morosità. Quest'ultime inoltre sono aumentate negli ultimi 5 anni, per effetto della crisi, del 65%, tanto che il governo si è visto costretto nel decreto imu a istituire un fondo, scarsamente finanziato, ma che si riferisce alla morosità incolpevoli, derivanti quindi da licenziamenti, cassa integrazione, mobilità, o da spese per malattie gravi etc.

Art. 4

Aggiungere il comma 3 con il seguente testo:

“3. All'articolo 3 comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n 23, le parole “ è ridotta al 19 per cento “ sono sostituite dalle seguenti “ è ridotta all'1 per cento nel caso in cui il locatore, a seguito di una sentenza di sfratto, proponga al conduttore un nuovo contratto di locazione scritto e registrato, ai sensi dell'articolo 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n 431, con un canone di locazione che non superi il valore medio, ridotto del 20 per cento, stabilito negli accordi locali tra sindacati inquilini e associazioni dei proprietari. In tale caso il locatore è esente dall'IMU per l'intera durata contrattuale.”

Nota si tratta di una proposta shock finalizzata a riportare a nuovi contratti, inquilini soggetti a sfratto esecutivo, per questo si prevedono forti agevolazioni per quei proprietari che offrono un nuovo contratto ai propri inquilini che hanno ricevuto una sentenza di sfratto. E' necessario procedere alla riconversione di sfratti in essere in nuovi contratti in modo da evitare che la precarietà abitativa aumenti e si arrivi ad una minore pressione nei confronti dei comuni ad oggi impossibilitati a dare risposte alla mole di richieste.

Art. 4 aggiungere il comma 3 con il seguente testo:

“ 3. all’articolo 3, commi 8 e 9 del Decreto legislativo 23/2011 sono apportate le seguenti modifiche:

al comma 8 sostituire il testo della lettera c)

“c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo locazione è fissato in misura pari al quadruplo della rendita catastale, oltre l’adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento (anche 100% potrebbe andare bene) dell’aumento ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti”.

Al comma 9 è aggiunta la seguente lettera c)

“c) sia stato stipulato un contratto verbale”

Conseguentemente dopo il comma 9 inserire il comma 1 bis con il seguente testo:

“9.bis. Per il periodo antecedente la registrazione tardiva del contratto è dovuta un’indennità d’occupazione annua pari al triplo della rendita catastale dell’unità immobiliare interessata, se il periodo antecedente è inferiore all’anno l’indennità annua è suddivisa per i mesi di periodo di occupazione”

Nota:

Il decreto legislativo n. 23 del 2011 meglio conosciuto come “cedolare secca” ha previsto all’articolo 3 commi 8 e 9 la possibilità di esercitare una efficace azione di lotta ai canoni neri.

I citati commi prevedono che l’inquilino possa registrare il contratto in nero e, in cambio, dal momento della registrazione, è efficace un nuovo contratto di durata anni 4+4 con un canone annuo pari a tre volte la rendita catastale. La citata legge è stata utilizzata con successo da migliaia di inquilini che così hanno fatto emergere il nero.

Per fare un esempio solo a Roma l’Unione Inquilini ha accompagnato alla registrazione oltre due mila inquilini, questo ha comportato per l’agenzia delle entrate un introito di circa due milioni di euro, a questi andrebbero aggiunte le azioni di recupero, dell’evasione fiscale, della guardia di finanza rispetto a quelle migliaia di proprietari che hanno evaso l’irpef con dichiarazioni dei redditi che non indicavano l’importo derivante dalla locazione.

Si tratta, quindi, di una legge efficace contro il nero nelle locazioni, che aziona un vero conflitto di interessi e che ha ancora enormi margini applicativi in quanto risultano in Italia dai 500 mila al milione gli alloggi affittati in nero (fonte Rapporto su gli Immobili in Italia, 2010, Agenzia delle entrate e Agenzia del territorio).

Questa legge seppure assai positiva è a rischio di incostituzionalità in quanto nella legge delega originaria, che ha consentito al Governo di emanare il citato decreto legislativo, i criteri prevedevano azioni premiali

per i comuni ma non per gli inquilini, anche se la registrazione con il pagamento di imposte aggiuntive evase fino a quel momento comporta un introito per i comuni.

La corte costituzionale potrebbe bocciare la norma per eccesso di delega. La stessa corte costituzionale ha affermato, in precedenti sentenze, che se quanto previsto nel caso di eccesso di delega è richiamato in altro provvedimento legislativo successivo al decreto legislativo, questa viene rafforzata e non rischia l'incostituzionalità.

Da qui la necessità di proporre una modifica ai commi 8 e 9 dell'articolo 3 del decreto legislativo 23/2011, che salvi gli effetti positivi di una azione efficace di lotta al nero e alla evasione fiscale.

Infine si propone di aggiungere il comma 9 bis allo scopo di salvaguardare le registrazioni di contratti verbali a nero che notoriamente non vedono la presenza di ricevute da parte del proprietario, che in caso di registrazione, potrebbe citare per morosità l'inquilino che ovviamente non avrebbe alcuna possibilità di fornire attestazioni di ricevute per il pagamento dei canoni pregressi. Così si arginerebbero tutte le motivazioni alla base del ricorso alla Corte Costituzionale.

Art. 6

Al comma 1 lettera a)

Sostituire le parole “ da destinare prioritariamente all’acquisto dell’abitazione principale ed a interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico ” con le seguenti “da destinare esclusivamente all’acquisto dell’abitazione principale, purchè accatastata A2, A3 e A4 e l’acquirente non abbia un reddito imponibile superiore a settantamila euro come da ultima dichiarazione Irpef disponibile””

Nota: con questo emendamento si intende fare in modo che i finanziamenti dati dalla cassa depositi e prestiti siano utilizzati per intero per sostenere l’acquisto di una casa di prima abitazione che sia accatastata A2, A3 e A4 e l’acquirente non abbia oltre settantamila euro di reddito, se si volesse dare un contributo all’utilizzo dell’esistente si potrebbe aggiungere anche che l’unità immobiliare da acquistare deve essere stata già costruita da almeno tre o cinque anni.

Art. 6

Al comma 1 lettera a)

Sostituire le parole “ da destinare prioritariamente all’acquisto dell’abitazione principale ed a interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico” con le seguenti:

“ da destinare per una quota non inferiore all’ottanta per cento dei finanziamenti di cui alla presente lettera, per l’acquisto dell’abitazione principale, purchè accatastata A2, A3 e A4, e l’acquirente non abbia

un reddito superiore ai settantamila euro come da ultima dichiarazione Irpef disponibile, e per una quota non superiore al venti per cento dei finanziamenti di cui alla presente lettera, per interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico.”

Nota: con questo emendamento si intende fare in modo che i finanziamenti dati dalla cassa depositi e prestiti siano utilizzati per una quota maggioritaria per sostenere l’acquisto di una casa di prima abitazione che sia accatastata A2, A3 e A4 e l’acquirente non abbia oltre settantamila euro di reddito, e per una quota minore per interventi per l’efficientamento energetico, anche in questo caso come nel nostro precedente emendamento, se si volesse dare un contributo all’utilizzo dell’esistente si potrebbe aggiungere anche che l’unità immobiliare da acquistare deve essere stata già costruita da almeno tre o cinque anni

Art. 6 comma 1 lettera a)

Dopo le parole “ dell’abitazione principale “ aggiungere le seguenti:

“ purché accatastati A2, A3, A4”

Art. 6 comma 4

Sostituire la cifra “30” con le seguenti “300”

Art. 6 comma 5

Sostituire la cifra “ 20” con “200”

Art. 6 comma 5

Dopo le parole “ inquilini morosi incolpevoli” aggiungere le seguenti:

“ovvero nei comuni ove siano stati attivati entro sessanta giorni dalla data di conversione in legge del presente decreto legge.”