



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

Via S. Nicola da Tolentino, 21 - 00187 Roma
Tel. 06 485611 (r.a.) - Fax 06 4746062
www.federproprieta.it - arpe@arpe.roma.it

Senato della Repubblica **VI Commissione Finanze e Tesoro**

*Indagine conoscitiva sugli organismi della fiscalità e sul
rapporto tra contribuenti e fisco*

AUDIZIONE DEL PRESIDENTE DI FEDERPROPRIETÀ
ON. MASSIMO ANDERSON

1 luglio 2014

A)Storicamente, sin dai tempi dell'antichità, la ricchezza immobiliare era quella a cui facevano riferimento i nobili, esercitando il potere fiscale, censendo ogni punto del territorio.

Non è cambiato molto da allora!

La globalizzazione dell'economia non può che rafforzare queste ragioni storiche. Le ricchezze finanziarie e imprenditoriali assumono connotati sempre più mobili e diventa sempre più complesso colpirle fiscalmente. La ricchezza finanziaria si è dematerializzata, quella imprenditoriale si delocalizza verso Paesi a basso costo di materie prime ed a minore imposizione fiscale.

Sia l'investitore finanziario che l'imprenditore può scegliere in quale Paese essere tassato. Il risparmiatore che ha investito in immobili no, è fisicamente legato al territorio e sempre più assoggettato alla tassazione sia nazionale che locale.

Occorre ricordare, inoltre, come i proprietari immobiliari non sono identificabili in una categoria socialmente definita ed anzi sono fortemente disomogenei fra di loro (piccoli proprietari, piccoli investitori, società di costruzione e gestione, grandi proprietari, enti per il social housing detentori di aree destinate prima o poi all'edificazione).

In tal senso l'attività svolta da Federproprietà è altamente preziosa perché consente l'aggregazione di un numero rilevante di proprietari immobiliari. Avendo conseguentemente una visione d'insieme altamente significativa.

Ricordiamo che Federproprietà è dotata di una rilevante articolazione su tutto il territorio nazionale, ha un assetto organizzativo tale da consentirle l'assunzione di un significativo ruolo di rappresentatività permettendole la cura anche degli interessi di piccoli proprietari che hanno affidato al risparmio immobiliare il proprio futuro.

B) La legge n. 23/2014 per il riordino del sistema fiscale con l'obiettivo di creare un sistema più equo e trasparente è dunque vista, in linea di principio, positivamente dai nostri associati i quali ripongono in essa le aspettative per una tassazione del settore immobiliare più giusta, trasparente e soprattutto non soggetta a continue incognite. Con altrettanta positività è vista la celerità con cui si sta procedendo all'emanazione dei decreti legislativi di essa attuativi.

Ciò non di meno alcuni dubbi, perplessità e timori cominciano a concretizzarsi proprio con l'emanazione del primo decreto riguardante il riordino delle Commissioni censuarie.

L'auspicato rinnovamento, la sburocratizzazione, il coinvolgimento dei cittadini per il tramite delle associazioni, tutti elementi che facevano sperare nel cambio di verso della disciplina della materia appaiono d'improvviso superati dal nuovo centralismo che sembra caratterizzare la costituzione delle nuove Commissioni censuarie.

La partecipazione delle associazioni alle procedure di approvazione dei nuovi sistemi estimativi rappresenta una delle novità maggiormente apprezzate della legge delega. Questa previsione di legge, al contrario, non sembra essere assicurata dal testo del decreto legislativo.

Infatti la metà dei componenti delle sezioni delle commissioni censuarie sarà designata dal Prefetto *"su indicazione degli Ordini e Collegi professionali e delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare"*.

La presenza di una rappresentanza delle associazioni non è dunque assicurata poiché la discrezionalità del Prefetto potrebbe far ricadere la designazione esclusivamente sui nominativi candidati dagli Ordini professionali.

Questo sarebbe in conflitto con il dettato della delega che correttamente prevedeva la presenza di esperti di statistica ed econometria anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare".

Si auspica che in sede di parere le Commissioni parlamentari si esprimano sulla necessità che, nel rispetto della piena attuazione della delega, la presenza delle associazioni dei proprietari immobiliari sia garantita senza mezzi termini.

Tale riserva avrebbe, tra l'altro l'obiettivo, di realizzare effettivamente un processo partecipativo dei cittadini-proprietari immobiliari, contribuendo a ridurre il contenzioso anche in considerazione dell'assenza finora di esplicite disposizioni, sebbene previste nella legge n. 23, di procedure deflattive del contenzioso.

Deve rilevarsi, fra l'altro, come il provvedimento non preveda neanche delle espresse garanzie del rispetto del "principio di tutela del contribuente", al quale dovrebbe essere riconosciuta la possibilità di avere un confronto preventivo con la Commissione prima della definizione dei nuovi valori catastali, ciò sempre al fine di ridurre il potenziale contenzioso.

C) Andando nel merito della riforma ed in particolare sull'invarianza del gettito fiscale, sancito dall'art. 2, c. 2, lett. l, della legge n. 23, conseguente alla rideterminazione dei valori occorre avanzare immediatamente alcune istanze:

- i. La valorizzazione dei costi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) come necessarie rettifiche ai nuovi valori determinati. Ciò in considerazione della circostanza che come conseguenza della riforma, dalle prime simulazioni condotte dal nostro Centro Studi, saranno maggiormente apprezzati gli immobili ubicati nelle fasce urbane centrali, tali immobili sono anche i più vetusti che necessitano di maggiori spese di adeguamento ambientale, energetico e sicurezza.
- ii. La garanzia espressa della proporzionale riduzione delle aliquote di imposte (sia dirette che indirette, nazionali e locali);
- iii. Una clausola di salvaguardia che preveda un tetto all'incremento impositivo derivante dai nuovi valori catastali. Gli studi condotti da Federproprietà, consentono di accertare come l'invarianza di gettito

consentirà di raggiungere una maggiore equità contributiva, ma è verosimile immaginare che ciò accada a discapito di una classe di contribuenti maggiormente penalizzata. Per cui si ritiene fondamentale che venga posto un limite al potenziale aggravio impositivo.

- iv. Definire con certezza il meccanismo e la frequenza di adeguamento dei valori catastali all'andamento del mercato immobiliare, nonché creare delle clausole di salvaguardia che vadano a tutelare i proprietari immobiliari in periodi di forte recessione del mercato.

D) Più in generale può anche formularsi una prima ipotesi di procedure atte a garantire l'invarianza del gettito, sulla quale al momento il Governo non sembra pensare d'intervenire, senza considerare che deve considerarsi propedeutica, perché imprescindibile, a tutto il processo di rinnovamento catastale.

1. Anzitutto occorre affermare, sulla base dell'indicazione legislativa, che il gettito riguarda tutte le imposte in qualche modo legate al classamento catastale
2. Rendere esplicito che l'anno di riferimento per calcolare l'invarianza è quello antecedente alla data di entrata in vigore della legge n. 23/2014. Se ci sono ragioni valide, può pensarsi alla media dei 2 o 3 anni precedenti.
3. Il calcolo non può che derivare dai calcoli sul gettito delle singole imposte (IMU, TASI, IRPEF, Registro ed altre sui trasferimenti), anche perché le aliquote eventualmente da modificare sono quelle per le singole imposte stabilite, salvo che non vi sia un'esplicita indicazione legislativa sul loro accorpamento (v. IMU-TASI) ai fini del calcolo.
4. In caso di scostamenti in aumento, è necessario verificare per ciascuna imposta se ci sia stato un incremento delle singole unità abitative (questo dovrebbe essere l'unico caso in cui si può e si deve prescindere dall'invarianza del gettito).
5. Gli elogi che la politica e la pubblica Amministrazione dedicano al sistema informatico del settore tributario dovrebbero garantire che esso sia

adeguato alle procedure sopra delineate ; se non è così è necessario renderlo fruibile in funzione di esse.

Si resta comunque a disposizione per ogni eventuale opportuno chiarimento.

Roma, 1 luglio 2014

IL PRESIDENTE

Via S. Nicola da Tolentino, 21 - 00187 Roma
Tel. 06 485611 (r.a.) - Fax 06 4746062
www.federproprietà.it - arpe@arpe.roma.it

Agenzia dell'Entrate

L.go Leopardi, 5 - 00182 Roma

Audizione di FEDERPROPRIETÀ'

Promemoria sulla riforma tributaria

FEDERPROPRIETÀ da tempo chiede che si ponga mano ad una complessiva riforma tributaria per rendere più giusto un fisco che è sempre più guidato da un unico scopo, far cassa, e questo è tanto più vero se si considera la fiscalità immobiliare che pone al primo posto quale principale contribuente proprio la categoria dei proprietari immobiliari per la facilità con la quale possono essere individuati.

La situazione si è ulteriormente aggravata per effetto delle manovre del Governo Monti che - nate dalle pressioni della speculazione finanziaria - hanno ancora colpito duramente la nostra categoria, a partire dall'introduzione dell'IMU sulla prima casa: d'altro canto altri facili bersagli sono stati trovati in altre categorie (la cui protesta ha pure avuto punte di particolare significatività) non tanto per far cassa quanto per porre in attuazione principi quale la liberalizzazione ad ogni costo frutto della falsa immaginazione che quello della concorrenza e del mercato sia un dogma di fede, con una pletora di norme che, se porteranno qualche beneficio ai cittadini, si potrà forse vedere solo fra qualche anno, ma senza toccare minimamente il problema costituito dalle municipalizzate vero e proprio bubbone della commistione politica-affari, la cui soluzione avrebbe potuto rappresentare un momento decisivo per il risanamento della finanza comunale e per la definizione dei relativi fabbisogni.

Fatta questa indispensabile premessa, non può non rilevarsi che qualcosa negli ultimi anni si è cominciato a muovere sul versante della riforma fiscale, a partire da una serie di disegni di legge contenenti i principi di delega per tale riforma e all'inizio per quella assistenziale.

I successivi disegni di legge, dopo ampio dibattito parlamentare, sono stati unificati ed approvati.

Precisato quanto precede, possono di seguito enunciarsi i principi che debbono a giudizio di FEDERPROPRIETA' presiedere alla riforma tributaria, delegata al Governo con legge n. 23/2014, con riserva di più specifica analisi quando sarà presentato un testo compiuto dei decreti delegati che dovranno intervenire entro 1 anno.

1. Va anzitutto richiamato il principio della buona fede quale fondamento dei rapporti tra contribuente e fisco il che significa anche parità di posizioni, ferma restando la possibilità di varie forme di accertamento e d'indagine.
2. Deve poi porsi in evidenza che le stesse norme tributarie (e le procedure per l'attuazione di esse) debbono rispettare i principi generali dell'ordinamento giuridico a partire dalle categorie e dagli istituti civilistici e di diritto comune, per cui nessuno deve poter pensare che ai fini fiscali la compravendita, la locazione, la transazione, l'area fabbricabile, la ristrutturazione, i canoni ermeneuteci ecc. siano cose diverse da quelle definite dalla legislazione che disciplina i diritti, gli interessi e la vita dei cittadini italiani.
3. Non possono poi trascurarsi i principi costituzionali della capacità contributiva e della progressività dell'imposizione, ma – poiché ormai i soggetti impositori sono più d'uno (art. 119 Cost.) - è necessario che legislativamente venga data una precisa definizione di tali principi per evitare che diverse e divergenti interpretazioni dei termini si ritorcano contro i contribuenti. E' l'occasione per chiarire una volta per tutte che le imposte debbono gravare sui redditi e non sui beni dei cittadini: significativo al riguardo è il mutamento di rotta adottato dai nostri costituenti rispetto allo Statuto albertino che, all'art. 25 , stabiliva che i cittadini "contribuiscono indistintamente nella proporzione dei loro averi ai carichi dello Stato". Questo è un altro elemento per contrastare eventuali tendenze direttamente o indirettamente redistributive, che ovviamente portano a "toccare" i patrimoni: tali tendenze possono invece esplicitarsi nell'ambito dei principi posti dalla Costituzione quali la solidarietà (art.2) , l'utilità sociale dell'iniziativa economica (art.41) e la funzione sociale della proprietà (art.42), che nulla hanno a che fare con la leva impositiva.

4. Se si perviene ad una fiscalità giusta e ben calibrata, è evidente che non sarà più necessario porre mano ad eventuali agevolazioni in senso proprio, salva comunque la facoltà per i soggetti impositori di premiare comportamenti virtuosi dei privati che si muovono anche in vista di particolari esigenze d'interesse pubblico (si possono citare quali esempi quelle già in atto dirette a favorire il risparmio energetico e la sicurezza statica ed impiantistica degli edifici). In quest'ambito va anche citato come sicuramente positivo il risultato dell'introduzione della c.d. cedolare secca sui redditi da locazione degli immobili urbani, che avrebbe potuto rappresentare elemento trainante ormai di un mercato delle locazioni da tempo in grave crisi e che con opportuni aggiustamenti di riduzione dell'aliquota IRPEF appare oggi più appetibile.
5. Nell'era delle semplificazioni sbandierate, tra l'altro, come apportatrici di mirabolanti vantaggi per i cittadini, è stupefacente che non si sia pensato all'unificazione del sistema delle trascrizioni immobiliari con quello catastale, misura attesa fin dalla fine dell'800 e sicuramente positiva, anche sotto il profilo della riduzione della spesa, sia per la pubblica Amministrazione sia per i cittadini; né va trascurata la possibilità che si possa giungere così al catasto probatorio con l'adozione - pur con i necessari adeguamenti - su tutto il territorio nazionale del diritto tavolare oggi già vigente nelle Province annesse all'Italia dopo la prima guerra mondiale.
6. Quanto alla riforma dei valori catastali in corso, occorre - anche in relazione alle recenti pronunce giurisprudenziali che sottolineano la necessità di concrete motivazioni dei nuovi classamenti - ridefinire le destinazioni d'uso catastali ordinarie e speciali, in virtù delle mutate condizioni economiche e sociali e quindi delle diverse utilità degli immobili in funzione razionalizzatrice e perequativa (nell'ambito del sistema in parola).
Si sottolinea peraltro come positiva la riaffermazione del principio dell'invarianza del gettito.
Indirizzi portanti della riforma in corso sono la sostituzione, nei calcoli delle rendite, dei vani con i metri quadrati di superficie nonché la possibilità di ricorso nel merito contro provvedimenti di classamento, che si pone senz'altro in sintonia con il nuovo indirizzo giurisprudenziale in base al quale si riconosce la necessità di motivare comunque le sentenze ad essi relative.
Ma va anche sottolineata la necessità oggi particolarmente avvertita di ricorrere a specifiche norme procedurali per eliminare l'arretrato che penalizza gli incolpevoli cittadini e ne eviti per il futuro la formazione.

Si ricorda comunque che il classamento delle rendite catastali non deve essere retto da una sorta d'intento redistributivo fondato su un indiscriminato aumento delle rendite stesse per allinearle in tutto e per tutto ai valori di mercato (nel qual caso l'invarianza del gettito fiscale più volte sbandierata dovrebbe portare ad una robusta revisione delle aliquote impositive come del resto già previsto), ma molto più semplicemente ad eliminare nel comparto immobiliare sperequazioni esistenti fra le varie unità a causa delle mutate, nel corso del tempo, condizioni sociali, urbanistiche, strutturali, impiantistiche.

Infine nella costruzione dell'algoritmo per i calcoli di cui trattasi previsto dalla legge n. 23 citata non può mancare la considerazione della vetustà degli immobili che incide in maniera sostanziale sugli oneri manutentori e simili.

Particolare apprezzamento infine meritano le norme sulla base delle quali i rappresentanti delle categorie saranno chiamate a far parte delle Commissioni tributarie.

Roma, 25 marzo 2014