



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. 1, 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