



**AS 1689 - Bilancio di previsione dello Stato per l'anno  
finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio  
2026-2028**

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**

**Memoria**

Commissioni congiunte 5a Bilancio del Senato della Repubblica e V Bilancio  
della Camera dei deputati

*3 novembre 2025*



## **LA FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI (FIMAA)**

Fondata il 31 gennaio 1954, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (FIMAA) è **la più grande associazione del settore dell'intermediazione** in Italia, con più di 14 mila imprese associate e oltre 45 mila addetti.

Aderente al sistema **Confcommercio-Imprese per l'Italia**, la Federazione rappresenta tutto il comparto della mediazione: agenti immobiliari, mediatori merceologici, mediatori creditizi, agenti in attività finanziaria, agenti di servizi vari e lavora in Italia e in Europa per la loro tutela sindacale e crescita professionale.

La FIMAA, attraverso il dialogo con le Istituzioni, è quindi protagonista di tutte le principali istanze normative che regolamentano il settore dell'intermediazione, nonché delle proposte volte a riportare chiarezza nell'interpretazione delle norme relative al comparto.

La Federazione è, inoltre, tra i fondatori della **Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione**, organo di raccordo per i rapporti intersindacali.

Con oltre 70 anni di attività l'Associazione, che si è evoluta insieme alle imprese del settore, ha lavorato per una sempre maggiore qualificazione professionale delle stesse, lottando contro l'abusivismo della professione e a favore dei consumatori finali.

## **PREMESSA**

Con il presente documento, la FIMAA intende fornire il proprio contributo all'esame parlamentare del disegno di legge AS 1689, recante *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028* (c.d. DDL Bilancio 2026), in corso presso la Commissione Bilancio del Senato.



## **OSSERVAZIONI SULLE MISURE CONTENUTE NEL DISEGNO DI LEGGE DI BILANCIO**

### **1. INNALZAMENTO DELLA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI BREVI**

La Federazione intende manifestare profonda preoccupazione in merito all'articolo 7 del disegno di legge, che introduce un **nuovo regime fiscale per le locazioni brevi**, prevedendo **l'aumento dell'aliquota della cedolare secca dal 21% al 26% nei casi in cui i proprietari si avvalgano, per la locazione, dell'intermediazione di agenti immobiliari o di piattaforme digitali**.

Si tratta di una disposizione **irragionevole e fortemente discriminatoria**, poiché penalizza in modo diretto l'intera categoria dei mediatori immobiliari, andando a colpire proprio coloro che garantiscono la trasparenza e la regolarità del mercato. Una simile misura rischia di produrre effetti contrari agli obiettivi dichiarati dal legislatore, generando un **impatto negativo sui conti pubblici e incentivando comportamenti elusivi** anziché contrastarli.

Inoltre, preme sottolineare la **diversità sostanziale tra i portali digitali di intermediazione e i mediatori immobiliari**. I primi, infatti, operano prevalentemente su scala internazionale, generando fatturati significativi e versando la relativa imposizione fiscale nei Paesi esteri in cui hanno sede; i secondi, invece, svolgono la propria attività in modo stabile sul territorio nazionale, contribuendo al gettito fiscale in Italia. Alla luce di tali differenze, **non appare pertanto coerente assimilare le due realtà sotto un medesimo regime o trattamento normativo**.

È altresì opportuno evidenziare come gli intermediari immobiliari rappresentino oggi l'**unico presidio concreto contro l'evasione fiscale** nel comparto delle locazioni brevi, poiché operano come sostituti d'imposta, assicurando la tracciabilità dei flussi economici e il corretto versamento delle imposte dovute. Escludere o penalizzare tali figure significa, di fatto, **indebolire i meccanismi di controllo** e favorire la disintermediazione non regolamentata.

La norma in esame comporterebbe inoltre **ripercussioni negative per i cittadini**, che scelgono di affidarsi a professionisti non solo per ragioni di praticità, ma anche per **motivi di sicurezza, legalità e tutela patrimoniale**. L'intermediazione professionale rappresenta infatti una **garanzia di correttezza contrattuale** e di rispetto delle normative fiscali e urbanistiche, elementi che verrebbero messi a rischio da una disciplina disincentivante.

La **carenza di immobili destinati alla locazione a medio e lungo termine** non è riconducibile alla **crescita degli affitti brevi turistici**, che rappresentano **meno del 2%** del totale delle abitazioni italiane. Il vero problema risiede nelle oltre 9,5 milioni di case vuote, lasciate sfitte dai proprietari a causa di una fiscalità elevata, contratti poco flessibili, rischi elevati di morosità e danni e, in generale, una normativa che non tutela i proprietari e non li incentiva ad immettere sul mercato tali immobili.



Un approccio più equilibrato e coerente dovrebbe consistere nel **premiare le forme di intermediazione regolare** e contrastare le locazioni gestite in modo diretto e prive di adeguate garanzie di conformità fiscale.

Per tali ragioni, **la Federazione richiede la soppressione dell'articolo 7**, che risulta discriminatorio, irragionevole e potenzialmente dannoso non solo per la categoria dei mediatori immobiliari, ma anche per i consumatori, le finanze pubbliche e l'intero comparto turistico nazionale.

## **2. ULTERIORI MISURE CONTENUTE NEL DISEGNO DI LEGGE DI BILANCIO**

La FIMAA accoglie con favore l'introduzione di alcune disposizioni volte a far fronte alla crisi abitativa e ad agevolare lo sviluppo del mercato immobiliare italiano.

In primo luogo, non si può non apprezzare l'introduzione del fondo, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, destinato al **sostegno dei genitori separati o divorziati** non assegnatari della casa familiare. Tale misura rappresenta un segnale concreto di attenzione verso coloro che si trovano in difficoltà nel reperire una nuova sistemazione abitativa. Tale intervento risponde a **un'esigenza sociale reale e crescente**, contribuendo a tutelare la stabilità dei figli e a **promuovere un accesso più equo alla casa**.

Inoltre, viene accolta favorevolmente anche la proroga per il 2026 (prevista dall'**articolo 9**) delle **agevolazioni fiscali** per gli interventi edilizi.

Infine, si auspica che lo stanziamento di maggiori risorse il contrasto al disagio abitativo e per le iniziative del Piano Casa Italia – previste dall'**articolo 133** – possano favorire l'introduzione di misure efficaci e durature per il contrasto alla crisi abitativa.



## **ULTERIORI PROPOSTE DELLA FIMAA**

### **1. CEDOLARE SECCA AL 21% PER LE LOCAZIONI COMMERCIALI**

La FIMAA ritiene necessario **introdurre in via permanente la cedolare secca per i redditi derivanti da contratti di locazione di tutti gli immobili ad uso diverso dall'abitativo**, senza le limitazioni che erano state previste dall'art. 1, comma 59 della Legge 145/2018 (che aveva introdotto la misura in via sperimentale per un anno).

La misura permetterebbe di porre un argine al fenomeno di desertificazione dei centri storici, dovuto al continuo aumento di negozi, uffici e botteghe artigianali sfitte, cui consegue un sempre maggior degrado delle città e una crescente insicurezza per gli abitanti. Per invertire questo declino occorrono forti **misure incentivanti, tali da rivitalizzare le città e sostenere il comparto immobiliare non abitativo**, sostenendo il commercio di prossimità.

La misura favorirebbe la locazione degli immobili commerciali, come dimostrato dal consistente aumento del numero dei negozi affittati nel 2019 a seguito dell'introduzione, in via sperimentale, della cedolare secca per i contratti di locazione stipulati nel medesimo anno per gli immobili di categoria catastale C1 (negozi e botteghe). Una misura che contribuirà, inoltre, ad agevolare la riqualificazione delle città con benefici per il decoro urbano e per i cittadini.

Inoltre, la misura determinerebbe un **recupero in termini di evasione tributaria**. Infatti, il *Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva*, allegato alla NADEF 2019, ha certificato che l'introduzione della cedolare secca nelle locazioni abitative ha determinato in cinque anni, dal 2012 al 2017, una riduzione del *tax gap* del comparto del 50,45% oltre ad aver favorito la *tax compliance*. Tendenza confermata anche dalla NADEF 2022 e che può essere rafforzata dall'estensione della cedolare secca a tutte le locazioni ad uso diverso dall'abitativo.

*Nella pagina seguente è presente la proposta emendativa volta a reintrodurre la misura.*



### Proposta emendativa

#### Articolo 7

*Dopo l'articolo, inserire il seguente*

#### *Art. 7-bis.*

*(Cedolare secca sul reddito da locazione di immobili ad uso commerciale)*

1. Al fine di rilanciare il mercato delle locazioni commerciali, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento.

### Relazione illustrativa

La proposta emendativa introduce la cedolare secca per i redditi derivanti da contratti di locazione degli immobili ad uso diverso da quello abitativo.

La misura, che favorirebbe la locazione di immobili commerciali, non solo permetterebbe di porre un argine al fenomeno di desertificazione dei centri storici - dovuto al continuo aumento di negozi, uffici e botteghe artigianali sfitte - e al conseguente sempre maggior degrado delle città, ma comporterebbe anche un recupero in termini di evasione tributaria, come evidenziato dai dati relativi all'applicazione sperimentale di tale misura, nel 2019, per negozi e botteghe (articolo 1, comma 59 della Legge 145/2018).

Infatti, il *Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva*, allegato alla NADEF 2019, ha certificato che l'introduzione della cedolare secca nelle locazioni abitative ha determinato in cinque anni, dal 2012 al 2017, una riduzione del *tax gap* del comparto di circa il 50% oltre ad aver favorito la *tax compliance*. Tendenza confermata anche dalla NADEF 2022 e che può essere rafforzata dall'estensione della cedolare secca a tutte le locazioni ad uso diverso dall'abitativo.

L'aumento delle locazioni e la diminuzione del *tax gap* compenserebbero gli oneri della proposta, valutati in 150 milioni di euro l'anno.



## **2. LA RIDEFINIZIONE DEL PERIMETRO DI APPLICAZIONE DEL FONDO PRIMA CASA**

Il comma 115 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio 2025 (Legge 207/2024) è intervenuto sul c.d. Fondo Prima Casa – il Fondo istituito dalla legge 147/2013 che offre una garanzia pubblica sul mutuo per l'acquisto della prima casa – limitando drasticamente il numero di soggetti che possono accedervi.

In dettaglio, dal 1° gennaio 2025 l'accesso alle garanzie del Fondo è consentito **esclusivamente** alle cosiddette categorie prioritarie, per le quali la Legge di Bilancio ha inoltre prorogato **fino al 31 dicembre 2027** la possibilità – introdotta dal DL 73/2021 (c.d. Sostegni-bis) – di godere della disciplina favorevole che eleva la garanzia all'80%.

Rientrano nelle categorie prioritarie le giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari, i giovani con meno di 36 anni, i nuclei familiari con tre figli di età inferiore a 21 anni e un ISEE non superiore a 40 mila euro annui, i nuclei familiari con quattro figli di età inferiore a 21 anni e un ISEE non superiore a 45 mila euro annui, i nuclei familiari con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e un ISEE non superiore a 50 mila euro annui.

La modifica normativa, limitando l'accesso al Fondo alle categorie prioritarie in via esclusiva e non più solo in via prioritaria, ha di fatto escluso dal beneficio moltissimi soggetti. La misura ha impattato su centinaia di migliaia di soggetti e famiglie che, pur economicamente e socialmente “deboli”, non rientrando tra le categorie prioritarie **non possono più accedere** alle garanzie del Fondo e si trovano oggi nell'impossibilità di vedersi concedere un mutuo (in quanto privi delle garanzie minime richieste dagli istituti di credito).

Pertanto, la Federazione ritiene necessaria ed urgente la **soppressione del comma 115 della Legge di Bilancio 2025 e il ripristino della disciplina previgente**, garantendo così a tutti i soggetti “deboli” l'accesso alla casa, impedito da tale recente modifica normativa.