

CONFEDILIZIA: PROPRIETARI ALLO STREMO, SUBISSATI DALLE TASSE

L'Emilia-Romagna terza in Italia per gettito Imu

Novanta milioni di euro versati nel 2016 dai proprietari piacentini

Necessarie misure appropriate per risollevare tutto il comparto immobiliare

L'immobile non è più considerato un “bene rifugio” a tutela dei risparmi, ma è stato ridotto a un investimento da cui fuggire. Ciò grazie ad una tassazione smisurata che, unitamente agli alti costi di gestione e manutenzione delle abitazioni, sta distruggendo la proprietà. Tutto ha iniziato a peggiorare con l'avvento del governo Monti, le cui manovre hanno appesantito gli oneri per i proprietari e abbattuto il valore dei beni (creando altresì l'ingessatura delle economie locali che si fondano anche sull'edilizia). La percentuale di chi è proprietario di abitazione continua a scendere: ci sono persone che vendono la casa perché non ne riescono a sostenere i costi. E non stiamo parlando di grandi proprietari, ma di semplici famiglie colpite dalla tassazione sugli immobili che – come detto – è assolutamente esagerata.

Secondo i dati del ministero delle Finanze il gettito Imu complessivo per il 2016 della regione Emilia-Romagna (ammontate a un miliardo e 363 milioni di euro) incide sul totale nazionale per l'8,60%, che colloca la nostra regione tra le “peggiori” in Italia, seconda solo a Lombardia e Lazio.

La provincia di Piacenza ha contribuito per oltre 90 milioni di euro, di cui 33 milioni circa riferiti al solo Comune capoluogo.

La Confedilizia di Piacenza ha inoltre calcolato nel 9,8 per mille la media della somma delle aliquote Imu e Tasi deliberate dai Comuni della nostra provincia per immobili locati a canone “libero”, nel 9,7 per mille la media delle aliquote deliberate per immobili locati a canone “concordato” (agevolati, transitori e universitari) e nel 10,1 per mille la media delle aliquote ordinarie per gli immobili. La differenza fra i dati è minima in quanto nella gran parte dei casi nelle delibere Imu adottate dagli stessi Comuni non è stata differenziata l'aliquota prevista per le case tenute a disposizione da quella da applicare agli immobili locati.

I soli Comuni della provincia che hanno previsto aliquote specifiche per gli immobili locati sono Piacenza (7,6 per mille per i locati con contratto libero, c.d. 4+4, e 4,0 per mille per quelli con contratto a canone “concordato”), Carpaneto (8,1 per mille per i locati con contratto libero e 6,6 per mille per quelli a canone “concordato”), Coli (6,6 sia per i locati con contratto libero che per quelli con canone “concordato”), Fiorenzuola (8,6 per i locati con contratto libero e 5,6 per i locati con canone “concordato”) e Pianello (8,6 sia per i locati a canone libero che per quelli a canone “concordato”).

Per tutti gli altri Comuni che non hanno fissato aliquote specifiche per gli immobili locati, come abbiamo detto, si deve fare riferimento alle aliquote fissate per le case a disposizione, che in molti casi sono elevatissime. In alcuni Comuni si arriva addirittura a dover applicare, sempre in relazione agli immobili locati, l'aliquota massima del 10,6 per mille.

I Comuni quindi prevedono solo raramente aliquote agevolate per le abitazioni locate, rendendosi corresponsabili dell'affossamento del settore della locazione, con conseguenze sociali pesantissime; pertanto è auspicabile che si cambi al più presto la

tendenza e che tutti i Comuni – anche i più piccoli – inizino a praticare agevolazioni per gli immobili locati, sia a canone “libero” che, soprattutto, a canone “concordato”.

Per questi ultimi in particolare, come più volte ha sottolineato Confedilizia, è indispensabile poi che venga introdotta dall'alto la fissazione per legge di una misura massima della somma delle aliquote Imu -Tasi, che potrebbe essere individuata ad esempio nel 4 per mille.

Nell'affitto non abitativo la situazione è ancora più grave. I Comuni non prevedono mai aliquote specifiche per la locazione di locali commerciali per cui in questi casi viene sempre applicata l'aliquota ordinaria, che in media – come abbiamo visto – è pari al 10,1 per mille. In questo ambito, oggi, nel complesso, le imposte, statali e locali, arrivano ad erodere fino all'80% del canone di locazione, anche per via della irrisoria deduzione Irpef per le spese, pari al 5%. Anche qui ovviamente urgono correttivi e, oltre a quelli auspicabili dei Comuni, fondamentale sarà – se attuata – l'introduzione anche nel settore non abitativo di una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione, la c.d. “cedolare secca”.

La Confedilizia locale nei giorni scorsi – anche in vista della prossima adozione dei tributi locali per il 2018 il cui termine per il momento è fissato al 31.12.2017 – ha inviato una lettera a tutti i Comuni della provincia invitandoli ad attuare una azione di riduzione e contenimento delle aliquote e delle tariffe appunto dei tributi locali sugli immobili. Nella comunicazione è stato altresì richiesto ai Comuni di porre particolare attenzione alle locazioni (abitative e non) ma anche di prevedere, soprattutto ai fini del contenimento del fenomeno migratorio, l'esonero dall'Imu e dalla Tasi – o in subordine a fissare aliquote particolarmente agevolate – per gli immobili non abitati e non allacciati ad alcuna utenza (come avviene già per la Tari, dalla quale sono esentati).

La facoltà dei Comuni di prevedere aliquote inferiori ai limiti di legge, fino all'azzeramento (modificando il regolamento vigente), è sancita dall'art. 52, comma 1, del del Decreto Legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997.

Qualora però non si dovesse attuare la politica di riduzione e contenimento della tassazione sugli immobili auspicata da Confedilizia andremo incontro a conseguenze – per quanto possibile – ancora peggiori rispetto alla tragica situazione attuale.

I provvedimenti e le misure summenzionati – sia quelli da prendersi a livello locale che quelli a livello nazionale – rappresenterebbero quindi una boccata d'ossigeno per i proprietari di immobili in questo particolare momento in cui – come abbiamo potuto vedere – la pressione fiscale è divenuta insostenibile e in cui la casa è ormai concepita non più come un investimento ma come un incubo.

Piacenza 8 novembre 2017