



notiziario

dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

www.confediliziabelluno.it

Direzione-Redazione-Amministrazione: Belluno, via S. Andrea 6 - tel. 0437 26935 - fax 0437 292442 - Iscrizione Tribunale di Belluno n. 1-78 del 15-4-1978
Poste italiane SpA - Spedizione in abb. post. 70% NE/BL - Stampa Tipografia Piave Srl BL

Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile

anno XXXVII giugno-luglio 2014 - n. 6-7



con il patrocinio del
Comune di CORTINA D'AMPEZZO

La casa fra redditività e Fisco

PROGRAMMA

- Ore 9,30 Registrazione dei partecipanti
- Ore 10,00 Interventi di saluto
Enrico Pompanin
Vice Sindaco di Cortina d'Ampezzo
Diego Triches
Presidente Associazione Proprietà Edilizia di Belluno
- Ore 10,30 Quanto pesa oggi la fiscalità complessiva sulla casa in Italia
Avv. Giorgio Spaziani Testa
Segretario Generale Confedilizia
- Ore 11,00 La riforma del Catasto – novità ed i punti fermi della Confedilizia
Avv. Corrado Sforza Fogliani
Presidente nazionale Confedilizia

- Ore 11,30 Nuove regole sulle spese condominiali
Rag. Luca Segalin
Segretario Generale Confedilizia Veneto
- Ore 12,00 Come affrontare l'organizzazione del patrimonio immobiliare familiare in tempi di incertezza economica e finanziaria
Avv. Carlo del Torre
Coordinamento legali Confedilizia
- Ore 12,30 interventi e quesiti dei partecipanti
Coordina i lavori: **Michele Vigne**
Presidente Confedilizia Veneto

Sabato 2 agosto 2014 - ore 10

Sala Cultura – Palazzo delle Poste
CORTINA D'AMPEZZO

PARTECIPA AL CONVEGNO ED ALL'ATTIVITÀ DELL'ASSOCIAZIONE. IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!

PERCHÉ ABBIAMO ORGANIZZATO QUESTO CONVEGNO

Siamo in un momento difficile e particolare anche per la proprietà immobiliare e soprattutto per i risparmiatori in edilizia che sono abituati a ragionare su riferimenti precisi e programmi a lungo termine. Per questo riteniamo importante organizzare un convegno che potesse toccare i temi di attualità del settore, analizzare le prospettive future e costituire un punto di riferimento per le prossime decisioni che i proprietari di casa si troveranno ad affrontare.

La smodata pressione fiscale imposta agli immobili si basa su due "presupposti", entrambi erronei:

1) che in Italia gli immobili fossero tassati, fino a due anni fa, meno che nel resto d'Europa;

2) che la ricchezza immobiliare sia una ricchezza improduttiva.

Quanto al primo "presupposto", è stato dimostrato (e da nessuno contestato scientificamente) che l'Italia aveva - prima dell'Imu - una tassazione immobiliare in linea con quella degli altri Paesi europei. Quanto al secondo "presupposto", siamo in presenza di una tesi che gode della spinta dei "mandarini" dagli alti stipendi, ma che contrasta con la realtà, che è l'esatto contrario, e cioè che quando va l'edilizia, in realtà va tutto.

È impressionante vedere come chi vuol tassare gli immobili prescinda dal reddito che gli stessi danno o (in molti casi) non danno del tutto o quasi.

In vista dell'emanazione dei decreti attuativi della riforma del Catasto, Confedilizia ha deciso di organizzare un piano d'azione che consentirà l'elaborazione di proposte per la revisione del sistema estimativo di tutte le unità immobiliari.

In questo particolare momento è importante essere sempre vigili ed attenti e preparati anche alle decisioni future da intraprendere e nel contempo far sentire la nostra voce con un'attiva presenza, avvalendoci anche delle iniziative intraprese dall'associazione. Il

convegno di Cortina è un'occasione, che i proprietari di casa non possono e non debbono lasciarsi sfuggire in questo delicato momento!

IL COORDINAMENTO INTERASSOCIATIVO CATASTO INCONTRA IL VICEMINISTRO CASERO

Il Viceministro all'Economia on. Luigi Casero, che era accompagnato dal Consigliere del Ministro dott. Vieri Ceriani, ha ricevuto oggi i rappresentanti del Coordinamento nazionale interassociativo Catasto al quale aderiscono Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio-Fimaa, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria, Consiglio nazionale del Notariato e Fiaip.

A seguito di un proficuo scambio di idee fra i rappresentanti del Ministero e quelli del Coordinamento interassociativo, il Viceministro ha espresso l'intendimento di sottoporre ogni osservazione e suggerimento ad approfondito esame, confermando che sarà anzitutto presentato al Parlamento il decreto legislativo per le Commissioni censuarie, nelle quali saranno presenti anche esperti designati dal mondo associativo dell'immobiliare. Altri decreti attuativi saranno presentati entro la fine dell'anno. Dal canto suo, il dott. Ceriani ha fornito al Coordinamento interassociativo ampi ragguagli di carattere tecnico, in particolare escludendo che sia in programma l'individuazione di un periodo transitorio prima della preliminare approvazione dei valori e delle nuove rendite, che entreranno comunque in vigore dopo un'ampia consultazione oltre che dopo il vaglio delle Commissioni censuarie provinciali e centrale, che anche per questo si intende insediare in tempi brevi.

VENGANO A VEDERE LE "CITTÀ BOMBARDATE"

Escano dalle auto blu e vengano a vedere le nostre città di provincia o le periferie delle grandi. Non stiano solo nel centro storico di Roma.

Chiudono i negozi, si trasformano - persino - in garages. I locali abbandonati aumentano a vista d'occhio. Viviamo, ovunque, in città che sembrano bombardate.

IN TUTTE
LE CONFEDILIZIE LOCALI
È IN CORSO
LA RACCOLTA
DI ROGITI E CONTRATTI DI LOCAZIONE
(dal 2011 in poi)
PER UN'EQUA VALUTAZIONE
DEGLI IMMOBILI
NEL NUOVO CATASTO
AFFRETTATI
*a consegnare, presso la tua Associazione,
la documentazione relativa*
AI TUOI IMMOBILI

IL COMUNE DI BELLUNO AUMENTA LE TASSE PER PAGARE LE SPESE DEI PALAZZI DI GIUSTIZIA

Protesta della nostra associazione: troppo facile aumentare le imposte, i Sindaci dovrebbero invece impegnarsi a ridurre le troppe spese che appesantiscono la macchina pubblica da loro guidata!

Troppo facile aumentare le imposte! I Sindaci dovrebbero invece impegnarsi a ridurre le troppe spese che appesantiscono la macchina pubblica da loro guidata. È su questo campo che devono dimostrare la loro capacità di essere validi e capaci amministratori.

Così risponde la Confedilizia Bellunese alla notizia che il Comune di Belluno per far fronte ai costi dei palazzi di giustizia è stato costretto ad alzare le tasse.

È ora di smetterla di considerare incompressibile la spesa pubblica, afferma la Confedilizia che continua ricordando che di troppe tasse si

muore ed a soccombere sono prima i consumatori, la proprietà diffusa dei risparmiatori in edilizia, le imprese e poi inevitabilmente e a ruota le casse dello Stato.

Solo il taglio delle tasse elimina gli sprechi – ricorda il presidente dell'associazione bellunese dei proprietari di case Diego Triches - la via tradizionale è quella di individuare le sacche di spreco ed intervenire. Lo sappiamo che è una via impervia ma che comunque, ogni buon padre di famiglia, è costretto ad intraprendere quando deve affrontare le ristrettezze del bilancio familiare in questi periodi di crisi.

Problemi di pareggio di bilancio per spese sempre maggiori, sostengono i pubblici amministratori, mentre sembra che l'incompressibilità della spesa pubblica sia un problema d'impossibile soluzione.

Ecco allora perché sono fondate le preoccupazioni e le proteste dei proprietari di casa – risparmiatori in edilizia in tema di tassazione della casa. Eppure la questione di come "affamare la bestia della spesa pubblica" appare abbastanza semplice

e soprattutto praticabile: infatti, se si tolgono risorse ai burocrati ed ai politici (in modo limitato, ma irriducibilmente negli anni) e si impedisce di aumentare le tasse, saranno loro - per forza di cose - ad individuare gli sprechi e, a cominciare da quelli, i tagli.

**TESSERAMENTO
2014**



Rinnova l'abbonamento

Taglia i costi

**per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia**

DAI "CINGUETTII" DI CONFEDILIZIA

Tassare il risparmio? Un'eresia. Ma basta chiamarlo "rendita finanziaria" e il gioco è fatto.

È così anche per risparmio investito nell'edilizia. Qua, basta definirlo "ricchezza statica".

Quanto detto, naturalmente, ignorando la componente dinamica dell'investimento immobiliare. Così, con le tasse, si uccide anche questa componente. E il gioco della finanza, è fatto.

«I tagli devono dimagrire la macchina statale. Il gioco di spostare i pesi fiscali, cercando di spremere sempre di più, deve essere bandito. E da banditi».

*(Davide Giacalone,
Libero 23.1.'14)*



Banca di Cividale

Gruppo Banca Popolare di Cividale

Filiale di Belluno

Piazza Castello, 2 32100 Belluno

Tel. 0437 1850011 fax 0437 292968

E-mail: cdbelluno@civibank.it

ATTIVITÀ DELLA FEDERAZIONE

RIUNIONE A VERONA



Si è tenuta a Verona presso la locale associazione la riunione trimestrale itinerante del Consiglio direttivo della Federazione.

Fra i temi all'ordine del giorno:

- nuove disposizioni in materia di Catasto e tassazione immobiliare.
- Stato di attuazione delle iniziative intraprese (raccolta rogiti di compravendita e contratti di locazione degli anni 2011-13, costituzione commissioni e comitato provinciale inter associativo);
- situazione mercato degli affitti, delle compravendite e delle aste giudiziarie nelle varie province;
- convegno regionale di Confedilizia a Cortina d'Ampezzo;
- Regolamento di condominio multi-etnico – iniziative; rapporti con la Regione.

RIUNIONE A VENEZIA

Si è tenuta a Venezia l'assemblea dei soci dell'associazione chiamata a procedere al rinnovo delle cariche sociali. Il presidente Luca Segalini dopo la sua relazione ha espresso la propria volontà, dopo 15 anni di una presidenza di altissimo valore, di non ricandidarsi più come presidente, ma di essere disponibile a rimanere nel consiglio direttivo.

«Non abbiamo invitato politici - ha detto il presidente uscente - perché oggi chi paga le tasse sulla casa si accorge che il reddito è diminuito e queste sono aumentate, alla faccia di chi diceva che il carico fiscale si sarebbe ridotto. Governo e Parlamento trattano



il settore immobiliare come una risorsa infinita. E gli enti locali non sono da meno: in un quadro d'insieme che anche a Venezia vede il mercato quasi fermo e gli immobili scaduti a un terzo del valore di 4 anni fa, il Comune ha sì applicato una Imu al 7,6 per mille, ma affiancandola a una Tasi con il tetto massimo previsto dalla legge. Il risultato? Tasi al 3,3 e Imu all'8,1 per mille, che ridurranno ancora più le risorse destinate alle manutenzioni. L'assemblea, nell'esprimere parole di ringraziamento al rag. Segalini, alle quali si è associato il presidente della Federazione Michele Vigne - intervenuto per l'occasione - ha eletto il nuovo presidente nella persona dell'avv. Giuliano Marchi, affiancato da Giampaolo Zane come vicepresidente e Luca Segalini come segretario generale.

ASSISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE, SEMPRE

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

DIEGO TRICHES RICONFERMATO ALLA PRESIDENZA DELLA NOSTRA ASSOCIAZIONE

L'Assemblea dei Delegati dell'Associazione, riunitasi presso la sede sociale, ha riconfermato la presidenza dell'Associazione a Diego Triches, socio fondatore.

Nel suo intervento Diego Triches ha ricordato l'attività dell'Associazione e la soddisfazione di lavorare con un gruppo di persone affiatate ed impegnate che, volontariamente e gratuitamente, dedicano parte del loro tempo all'associazione. Nonostante il grande periodo di crisi, rimaniamo un punto di riferimento certo per i proprietari di casa e nella difesa della proprietà ha ricordato Triches, chiedendo un immutato impegno ai consiglieri ed ai delegati per assicurare la presenza dell'Associazione sul territorio e presso le Istituzioni.



Per rendere, infatti, sempre efficace l'attività e potenziare la presenza nelle varie realtà locali, specie oggi

che una parte considerevole degli introiti dei Comuni deriva dal prelievo fiscale sugli immobili, l'Associazione ha designato e reso operativi dei delegati comunali che costituiscono un presidio sul territorio ed un riferimento per i soci proprietari di casa.

Nel corso dell'assemblea si è proceduto alla nomina del nuovo Consiglio Direttivo che reggerà l'Associazione fino al 2017 e che risulta composto da: Diego Triches, presidente, Umberto Walpoth e Renato De Col Tana, vice-Presidenti, Emilio Cagnati, Mariangela Capuzzo, Giovanna Losso, Francesco Scotti, Paolo Vaccari e Michele Vigne consiglieri. In occasione dell'Assemblea, alla quale sono intervenuti numerosi delegati, si è anche provveduto ad approvare i bilanci.

AGENZIA DELLE ENTRATE, I QUESITI PIÙ RICORRENTI

Ecco di seguito – coi chiarimenti dell'Agenzia delle entrate – le *Faq* (Frequently Asked Questions) di maggiore interesse per il nostro settore.



Cedolare secca

Durante il periodo di applicazione della cedolare secca posso aggiornare il canone di locazione?

No, per il periodo di durata dell'opzione è sospesa per il locatore la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo (compresi gli aggiornamenti Istat), anche se la facoltà è prevista nel contratto di locazione.

Ho optato per la cedolare secca quando ho registrato il contratto di locazione. Devo fare qualcosa alla scadenza delle successive annualità contrattuali?

No, l'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto produce i suoi effetti fino alla scadenza del contratto e comunque fino a revoca.

Una società che dà in locazione appartamenti a uso abitativo può optare per il regime della cedolare secca?

No. Non possono accedere al regime della cedolare secca le società di persone, le società di capitali, nonché gli enti commerciali e non commerciali.

Posso applicare la cedolare secca anche a un contratto di locazione a uso transitorio? Anche ai contratti di durata inferiore a 30 giorni nell'anno?

Sì, il regime della cedolare secca può essere applicato a tutti contratti di locazione di immobili a uso abitativo, anche di durata inferiore a 30 giorni nell'anno. *Per registrare un contratto di locazione a uso abitativo con opzione per la cedolare secca devo versare l'imposta di registro? Devo mettere il bollo sui contratti da registrare?*

No. Sul canone di locazione annuo si applica un'imposta fissa (21% o 15%, ridotta al 10% per il quadriennio 2014-2017) che sostituisce sia l'Irpef e relative addizionali che le imposte di registro e bollo.

Tracciabilità dei canoni di locazione

Posso pagare il canone di locazione versando l'importo su una carta Poste-Pay del locatario, rispettando la nuova norma di tracciabilità dei pagamenti e senza possedere un conto corrente bancario?

Sì, è possibile. Il Ministero dell'economia e delle finanze ha chiarito che i pagamenti di somme inferiori a 1.000 euro possono essere effettuati anche in contanti.

È però necessaria una prova documentale chiara che attesti che quel trasferimento di contanti è giustificato dal pagamento del canone di locazione.

Detrazioni risparmio energetico

Quale è il riferimento normativo da indicare nel bonifico bancario o postale a pagamento degli interventi finalizzati al risparmio energetico?

Bisogna indicare la norma che dà diritto ad usufruire della detrazione: Legge 27 dicembre 2006, n. 296 - art. 1.

La detrazione per il risparmio energetico è stata prorogata anche nel 2014? E con la stessa percentuale di detrazione?

Sì, è stata prorogata per il 2014 alle stesse condizioni ed è stata confermata l'aliquota del 65%.

Nel 2014 intendo eseguire dei lavori

di riqualificazione energetica del mio edificio. Qual è la percentuale di detrazione Irpef per quest'anno ed eventualmente anche per il 2015?

L'agevolazione fiscale per il risparmio energetico è stata confermata anche nel 2014 nella misura del 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2014. La detrazione sarà invece pari al 50% per le spese che saranno effettuate nel 2015.

Le detrazioni Irpef per il risparmio energetico si applicano anche alle spese per interventi su parti comuni condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio?

Sì, nella misura del:

- 65% per le spese sostenute fino al 30.6.'15;

- 50% per le spese sostenute dall'1.7.'15 al 30.6.'16.

Ho iniziato dei lavori per interventi di riqualificazione energetica. Devo effettuare qualche adempimento, se i lavori proseguiranno anche nell'anno successivo?

Sì. Entro il 31 marzo dell'anno successivo, dovrà presentare il modello di comunicazione per lavori che proseguono oltre il periodo di imposta, che può trovare nel nostro sito seguendo il percorso: Home - Cosa devi fare - Richiedere - Agevolazioni - Riqualificazione energetica - Modello e istruzioni.

LO SCADENZARIO DEL PROPRIETARIO DI CASA E DEL CONDOMINIO - LUGLIO 2014

16 Luglio 2014 – Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2014.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2014 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno



nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2014 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di giugno 2014; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizio-

SCADENZARIO - SEGUE DA PAG. 5

nali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2014, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Luglio 2014 – Giovedì

Trasmissione dichiarazione sostituti d'imposta

Ultimo giorno per la presentazione da parte del condominio – da effettuarsi per via telematica – della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770 semplificato) relativa all'anno 2013.

Tosap e Cosap Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della terza rata (se l'importo complessivamente

te dovuto è superiore a 258,23 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche. Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

TARI

Il Comune stabilisce il numero e le scadenze di pagamento del tributo, consentendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale. È comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

Imposta di registro

Regime Irpef

I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento nonché, per i contratti registrati precedentemente il 1° luglio 2010, il

modello Rli. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

Regime cedolare secca

I nuovi contratti di locazione di immobili, per i quali il locatore opti per il regime fiscale della cedolare secca, devono essere registrati – senza pagamento delle imposte di bollo e di registro – entro 30 giorni dalla stipula, comunicando anche l'opzione, tramite presentazione all'ufficio delle entrate del modello Rli ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, la registrazione e la scelta dell'opzione vanno effettuate presentando all'ufficio anzidetto il modello Rli entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, negli ultimi due casi senza versamento di imposte. L'opzione per la cedolare può essere esercitata anche a partire da una annualità intermedia, presentando il modello Rli entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità.

Finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro.

Come di consueto gli
Uffici dell'Associazione
chiuderanno per ferie

DALL'11 AL 23 AGOSTO

e riapriranno

LUNEDÌ 25 AGOSTO.

Arrivederci, dunque,
e buone vacanze a tutti.



**IL NOSTRO PASSATO È LA MIGLIORE GARANZIA
PER UN FUTURO SERENO.**

**ASSICURATRICE VAL PIAVE,
FELICI DI TUTELARVI.**

SOLUZIONI ASSICURATIVE SU MISURA PRESSO LE NOSTRE AGENZIE DI:

BELLUNO
BELLUNO
TRICHIANA (BL)
PONTE NELLE ALPI (BL)
SEDICO (BL)
PIEVE DI CADORE (BL)
PIEVE D'ALPAGO (BL)
FELTRE (BL)
AGORDO (BL)

via V. Veneto n. 115
via Caffi n. 81
via Roma n. 15
piazza Bivio n. 2
viale Venezia n. 47
via Cortina n. 43
via dell'Industria n. 8
via Peschiera n. 1
via Carrera n. 9

tel. 0437/930038
tel. 0437/943822
tel. 0437/555122
tel. 0437/99345
tel. 0437/852047
tel. 0435/30757
tel. 0437/980278
tel. 0439/2847
tel. 0437/640003