

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

Contiene I.P.

anno XXXVI novembre-dicembre 2013 - n. 11-12

Tasse sulla casa affollatissimo incontro a Roma

Presente anche una delegazione della nostra associazione

Il 21 novembre, i proprietari di casa hanno fatto sentire la propria voce ed ascoltato anche quella delle istituzioni. La Confedilizia ha infatti organizzato - a Roma, presso la Sala del Tempio di Adriano in Piazza di Pietra - un incontro nel corso del quale si sono alternati al microfono esponenti del Parlamento, del Governo e di organizzazioni nonché della Confederazione e singoli proprietari di casa. I temi al centro del dibattito sono stati quelli di attualità, anche per via della discussione in corso in Senato della legge di stabilità: dall'I-mu all'Imu-bis, dagli obblighi relativi alla certificazione energetica a quelli concernenti le locazioni. Si è parlato infatti degli eccessi di tassazione che hanno colpito il settore immobiliare in questi ultimi anni, ma anche di tutte le iniquità, le distorsioni e persino delle assurdità che caratterizzano la legislazione sulla casa.

Un evento-dibattito con istituzioni, organizzazioni e cittadini per parlare delle tasse sulla casa ed in particolare per chiedere un riduzione dell'esorbitante carico fiscale sull'investimento immobiliare. E si può tranquillamente

affermare che non una sola voce si è levata a criticare le ragioni elencate dai risparmiatori proprietari di casa.

La nostra associazione bellunese era presente con una rappresentanza di nove persone che, alzatisi di buon mattino, hanno raggiunto la capitale in treno.

Abbiamo bisogno di far sentire la nostra voce in modo civile - ha detto il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - e soprattutto di confrontare le nostre proposte con i decisi. Una delle proposte era relativa

alla service tax ma è improvvisamente scomparsa dalla legge di stabilità. Temiamo che sia stato il partito della spesa pubblica perché la service tax avrebbe avuto un tetto massimo nelle spese dei servizi.

Il proprietario che lochi una unità immobiliare finisce di pagare le imposte in autunno. Il suo giorno di liberazione fiscale è il 16 ottobre. Fino ad allora, e cioè il 79% del canone, se ne va in tasse. Questo, poi, in caso di mancanza di impegnativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e, soprattutto, senza morosità. Imprevisti che invece ci sono, e in certi anni in entità tali da azzerare quanto percepito dal locatore anche relativamente ad anni precedenti.

Secondo l'ufficio studi di Confedilizia la nuova Tasi porterebbe nel 2014

> CONTINUA A PAG. 2

DALLA PRIMA PAGINA

un aumento delle imposte di 14,6 miliardi con l'aliquota minima (+159% rispetto al 2011) e di 19,9 miliardi con l'aliquota massima (+216% rispetto al 2011). Secondo lo studio, gli aumenti avvenuti dopo le riforme introdotte dal governo Monti nel 2012 e nel 2013, l'anno prossimo potranno arrivare a 39,9 miliardi nell'ipotesi migliore e a 45,2 nell'ipotesi peggiore. Confedilizia mette in evidenza come nel 2011 il gettito Ici fosse di 9,2 miliardi, per passare nel 2012, con l'Imu, a 23,7 miliardi e a 20 miliardi nel 2013. Nel 2014 il gettito sarebbe di 29,1 miliardi con l'aliquota massima e di 23,8 con l'aliquota minima.

Sforza Fogliani, nel suo intervento, ha tra l'altro lamentato che "la Service tax approvata dal Consiglio dei ministri ad agosto sia stata sostituita nella legge di stabilità da una seconda Imu", probabilmente per cercare di evitare, da parte di quello che il Presidente ha chiamato il partito della spesa locale, l'introduzione nel nostro ordinamento di un primo tributo da federalismo competitivo ("il cittadino sceglie di risiedere, ed investe, dove si hanno servizi migliori a costi minori") e per evitare altresì una forma di



tassazione che ha un suo limite all'insù invalicabile, non modificabile cioè a volontà dalla legge, nel costo stesso dei servizi.

Parole dure il Presidente Sforza Fogliani ha avuto nei confronti del ripristino della tassazione Irpef degli immobili non locati, e non locati involontariamente, molte volte – ha detto – a causa delle scelte politiche degli enti locali: "È un'ignominia – ha proseguito Sforza Fogliani – che grida vendetta al cospetto di Dio per la sua intrinseca immoralità".

All'incontro (che si è protratto per 5 ore, fino al tardo pomeriggio, in una "maratona oratoria" aperta a chiunque volesse prendere la parola) sono intervenuti numerosi parlamentari, rappresentanti di organizzazioni e un folto numero di cittadini.

7 MISURE URGENTI PER RISOLLEVARE IL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare langue. Ma non è morto. Si tratta solo di agganciare la ripresa che proprio in questo settore è in atto in molti altri Paesi, al traino degli Stati Uniti. Sette misure, in particolare, potrebbero essere decisive (se adottate urgentemente) allo scopo. È naturalmente sottinteso che obiettivo primo, comunque, deve essere l'eliminazione della smodata fiscalità introdotta dalle rendite Monti, insieme all'eliminazione della graduazione prefettizia degli sfratti (dagli effetti sfiducia letali, così come l'introduzione del concetto di una indefinita "morosità incolpevole").

- 1) RIPRISTINARE LA DEDUZIONE IRPEF DEL 15% PER I REDDITI DA LOCALIZZAZIONE**
- 2) ESTENDERE L'ESENZIONE IMU PER GLI IMMOBILI INVENDUTI**
- 3) LIBERALIZZARE LE LOCALIZZAZIONI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO**
- 4) FISSARE – PER LEGGE – AL 4 PER MILLE L'ALIQUOTA IMU PER GLI IMMOBILI LOCATI (PER LO MENO IN CASO DI CONTRATTI "CONCORDATI")**
- 5) ELIMINARE LA PREVISTA TASSAZIONE IRPEF DELLE CASE NON AFFITTA**
- 6) SEMPLIFICARE LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI ED AMPLIARNE L'AMBITO DI APPLICAZIONE (USO DIVERSO, INTERO TERRITORIO NAZIONALE, DEFINIZIONE DI IMPRESE)**
- 7) MODIFICARE LA NORMATIVA CONDOMINIALE PER SBLOCCARE I LAVORI STRAORDINARI**

NON FIDATEVI

di (presunte) statistiche, indagini varie, comunicati sui ribassi dei canoni

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE LA CONFEDILIZIA

non vuole concludere affari a tutti i costi per suo lucro

STABILITÀ, ANCE E CONFEDILIZIA A LETTA: RIVEDERE TASSE SULLA CASA

Buzzetti e Sforza Fogliani chiedono di modificare la Tasi in una vera Service tax

I presidenti di Ance e Confedilizia, Paolo Buzzetti e Corrado Sforza Fogliani, hanno scritto al premier Letta per chiedere, all'interno della Legge di stabilità, una drastica revisione della disciplina delle tasse sulla casa e che si gettino le basi per una nuova fiscalità che garantisca la tutela del bene casa e la sua redditività, anche attraverso una vera Service tax.

Dopo l'allarme lanciato due giorni fa nel corso dell'HomeDay sulla confusione che il balletto di tasse sulla casa sta generando per famiglie e imprese, le due associazioni si rivolgono direttamente al Presidente del Consiglio per rivedere la TASI che, così come prevista nel disegno di legge sulla stabilità, sulle seconde case assumerebbe i connotati di una terza patrimoniale in aggiunta all'IMU e al ritorno dell'IRPEF.

Una mazzata per le imprese di costruzione che si trovano a pagare nuovamente, dopo l'eliminazione dell'Imu, una tassa sui fabbricati invenduti con una aliquota che può arrivare addirittura sino all'11,6 per mille del valore catastale.

Ma un dramma anche per i proprietari tenuti al pagamento della quota più rilevante della TASI, che da tassa sui servizi comunali erogati a favore degli abitanti degli immobili (come era stata annunciata ad agosto dal Governo) si è trasformata invece in un'ennesima patrimoniale.

FRA 23 E 29 MILIARDI IL RISCHIO IMU-TASI DEI PROPRIETARI DI CASA

Le tabelle predisposte dall'Ufficio Studi della Confedilizia illustrano l'aggravio di tassazione abbattutosi sui proprietari di casa a partire dal 2012, primo anno di applicazione – nell'ambito della versione sperimentale dell'Imu – dei moltiplicatori catastali previsti dalla manovra Monti, per i quali la stessa legge istitutiva prevedeva che avessero un carattere di provvisorietà. Fino al 2011, infatti, l'Ici era applicata su una base imponibile che era di gran lunga inferiore rispetto a quella adottata a partire dal 2012. Per le abitazioni, in particolare, il moltiplicatore da applicare alla rendita catastale ai fini del calcolo dell'imposta

è passato nel 2012 da 100 a 160, con un aumento – quindi – del 60 per cento.

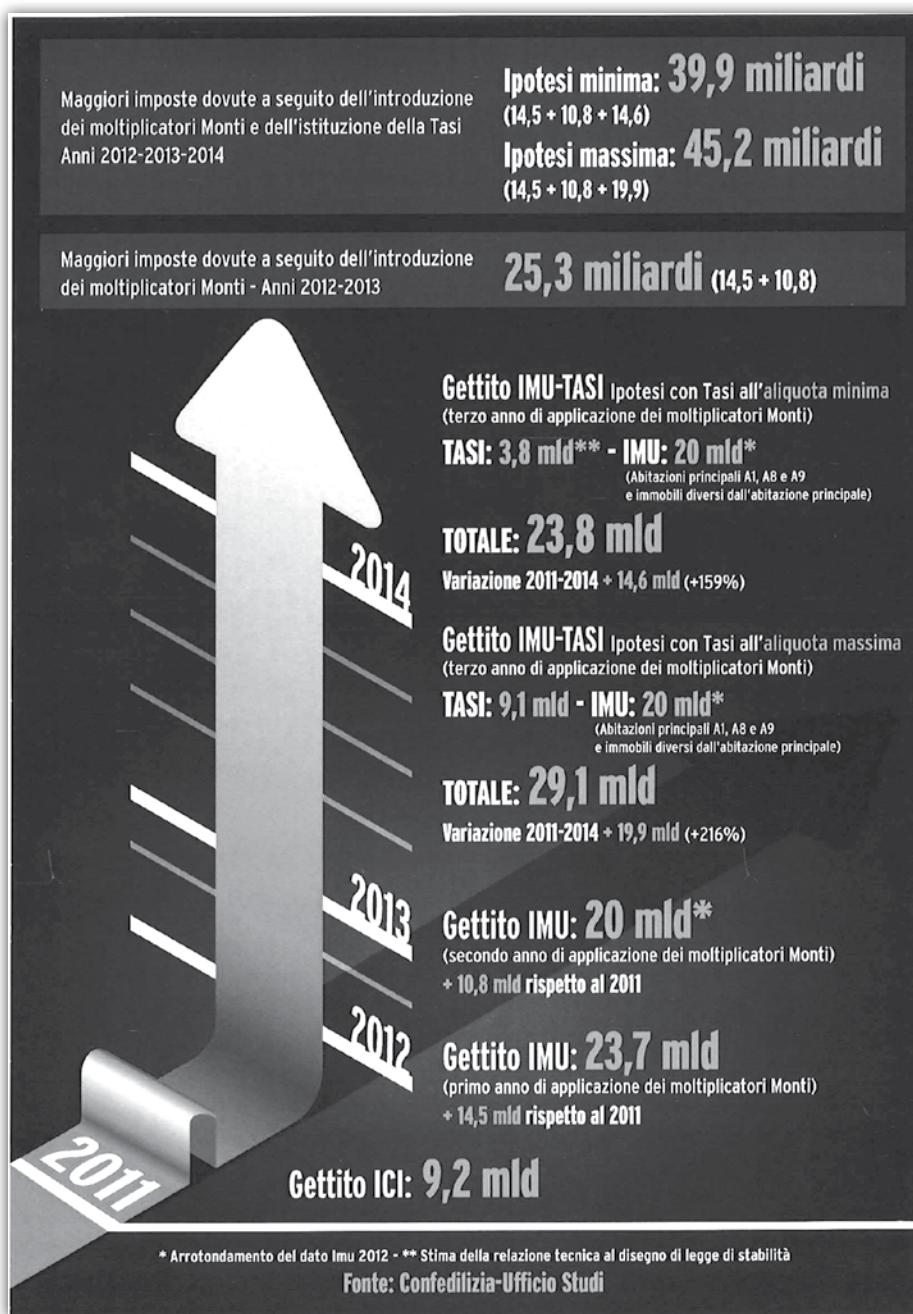
I moltiplicatori Monti sono stati posti a base dell'Imu anche nel 2013 ed essi costituiranno – se il disegno di legge di stabilità non sarà modificato – anche la base di tassazione per il 2014 sia ai fini dell'Imu sia ai fini della Tasi.

Come indicato nelle tabelle indicate, l'abnorme aumento della base imponibile catastale dato dall'utilizzo dei moltiplicatori Monti, ha provocato – nel solo anno 2012 – il versamento da parte dei proprietari di casa di maggiori imposte per 14,5 miliardi di euro rispetto al 2011 e di ulteriori 10,8 miliardi di euro

nel 2013, sempre rispetto al 2011, per un totale di 25,3 miliardi. Nel 2014, se il disegno di legge di stabilità non sarà modificato, le maggiori imposte dovute potranno variare – per effetto del combinato disposto della reiterata applicazione dei moltiplicatori Monti e dell'introduzione della Tasi – da un minimo di 39,9 miliardi a un massimo di 45,2 miliardi, in ragione delle aliquote che saranno applicate dai singoli Comuni.

Il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha dichiarato:

"Il mercato immobiliare è in piena sofferenza e questo condiziona la ripresa. Siamo l'unico Paese che proprio per questo non l'ha agganciata. Ove l'immobiliare cresce, la ripresa è già da tempo partita. La proprietà edilizia ha corrisposto in tre anni 53 miliardi di euro e la legge di stabilità prevede che ne paghi, nel solo 2014, 23,8 nel caso, del tutto improbabile, che tutti i Comuni applichino l'aliquota minima dell'Imu-bis, e addirittura 29,1 nel caso in cui i Comuni applichino l'aliquota massima. Le maggiori imposte relative agli anni 2012-2014 per effetto dei moltiplicatori Monti e dell'istituzione dell'Imu-bis ammonterebbero a 39,9 miliardi nell'ipotesi minima e a 45,2 miliardi nell'ipotesi di applicazione dell'aliquota massima da parte dei Comuni. È indispensabile una decisa inversione di tendenza, con un ritocco – perlomeno – dei moltiplicatori Monti e il ripristino della Service tax decisa dal Governo il 28 agosto, al posto dell'Imu-bis prevista invece dalla legge di stabilità, sempre basata sui moltiplicatori Monti".



CONTRATTI TRANSITORI, ESIGENZE

I contratti transitori, la cui durata varia da uno a diciotto mesi, possono essere stipulati "per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori". Così stabilisce il d. m. 30.12.'02, all'art. 2, c. 1, chiarendo esplicitamente che l'esigenza può sussistere in capo o al locatore o all'inquilino, e non necessariamente in capo a entrambi.

FABBRICATI RURALI E AGEVOLAZIONI FISCALI

«In tema di Ici, solo l'immobile che sia stato iscritto nel catasto dei fabbricati come rurale, con l'attribuzione della relativa categoria» (A/6, se adibito ad abitazione o D/10, se utilizzato per l'esercizio dell'attività agricola) «non è soggetto all'imposta». Lo ha stabilito la Cassazione, con ordinanza n. 17765 del 19.7.'13, in linea con quanto già osservato in proposito in una sua precedente decisione (sent. n. 19872 del 14.11.'12). Occorre puntualizzare, tuttavia, come, con l'entrata in vigore del d.l. n. 201/11 (convertito in l. n. 214/11) in tema di Imu, la disciplina per fruire delle agevolazioni, in ambito rurale, sia mutata. Infatti, per effetto delle nuove disposizioni – così come chiarito nella circolare dell'Agenzia del territorio n.2/2012 – «la sussistenza dei requisiti di ruralità è indicata negli atti catastali» attraverso una specifica «annotazione indipendentemente dalla categoria attribuita».

In altre parole, ai fini di interesse, «per i fabbricati rurali, non è più necessaria l'attribuzione della categoria A/6 e D/10 per gli immobili, rispettivamente, abitativi e strumentali così come in precedenza» stabilito (art. 7, commi 2-bis, 2-ter e 2-quater, d.l. n. 70/11, convertito in l. n. 106/11) e come affermato dalla Cassazione. Ciò, in quanto l'apposizione della predetta annotazione (ottenibile a seguito di specifica domanda e relativa autocertificazione) «ha lo stesso effetto» che le previgenti norme attribuivano all'assegnazione nelle suddette categorie.

TASSE SULLA CASA: LA PROTESTA STA AUMENTANDO *Alcune lettere ai direttori dei giornali*

Corriere delle Alpi 1.11.2013

LA CASA NON DEVE ESSERE TASSATA

Non entro nelle beghe, al riguardo, tra movimenti e partiti politici. Mi sarebbe facile dimostrare che fino al colpo di Stato che mise fine alla Serenissima (nel 1797) le case erano esentasse e che fu uno dei motivi del benessere della repubblica di Venezia. Non rimpiango il passato, ma trovo sia una follia avere una testa che fa solo da supporto a una cuffia, collegata a un cellulare ove altri parlano. Ebbene, riflettendo sul rapporto tra abitazione (diciamo pure, per semplificare: casa) e abitante, è facilissimo vedere che tutte le creature. Persino quelle inanimate (come le montagne o i torrenti) e le vegetali (come le piante), per non parlare degli animali, hanno uno spazio ove collocarsi. È inevitabile. E l'essere umano ha forse meno diritti d'un animale? Non abbiamo. Io, tu, ognuno di noi, il diritto nativo, almeno identico a quello degli animali, di avere uno spazio nostro, dove abitare? Eppure adesso, se si possiede una casa, si viene tassati! Da uomo che ha diritto a uno spazio d'abitazione, domando allo Stato con che diritto m'imponne tale tassa. Se domanda un contributo per i servizi sociali, d'accordo; ma che mi faccia pagare quel che è mio, di mio diritto naturale e frutto delle mie fatiche, come dovessi comperarlo sempre, anno dopo anno, o pagare in eterno un affitto allo Stato su quello

che non è suo e, se non pago, vengo punito e buttato fuori da casa mia: questo è intollerabile!

Don Floriano Pellegrini - Zoldo Alto

Il Gazzettino 31.10.2013

LA CASA ORMAI È UNA ZAVORRA

Appena due anni fa c'era chi gongolava per essere riuscito, col sacrificio della formichina, a mettere da parte qualche soldo, con l'idea di poter vivere più serenamente la propria vecchiaia con i proventi da una seconda-terza casa. Osservava il vicino spendaccione, a cui piaceva non farsi mancare nulla, a cominciare dal carrello sempre pieno al supermercato, ai viaggi, alla settimana bianca. Non disprezzo per lui, ma qualche biasimo, quando quello era lì, solo per farsi imprestare qualche attrezzo, che non intendeva assolutamente comperare. Poi il meteo cambiò: già veniva indicato come "furbacchione", chi si era tenuto solo la prima casa, riuscendo così a pagare meno tasse. Stipendio e pensione gli rimanevano pressoché intatti. Guai, invece, per il nostro pluriproprietario, che si vedeva sempre più dissanguare dal proprio commercialista. Fu lì che egli seppe che da "ricco" era diventato "povero". Fisco rapace, ma anche "ipocrita". Al nostro sarebbe bastato vendere o svendere, ma con grande meraviglia scoprì che tutt'intorno c'era solo silenzio. Il Comune stesso, quello che tassa, in teoria dovrebbe accettare lo scambio della casa per la metà o addirittura la metà della metà del suo valore. In pratica risponderebbe picche. Tutta una presa in giro, allora, essere considerati "ricchi", per un bene che tale non è! Lo si dica chiaramente che il bene-casa è diventato una "zavorra" per moltissimi risparmiatori onesti, che porta denaro fresco a chi invece continua a gestire la cosa pubblica, sperperando e senza rinunciare minimamente ai propri privilegi.

Aldo Martorano



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

TESSERAMENTO 2014

UN IMPEGNO PER TUTTI: Rinnovare il tesseramento e portare all'associazione un nuovo socio!



Gentile Socio,

eccoci giunti al momento del rinnovo del tesseramento per il 2014, un anno che si preannuncia fin dall'inizio decisamente impegnativo per tutti i proprietari di casa e conseguentemente anche per la nostra Associazione. Oltre, infatti, all'attività corrente nell'informare e consigliare i proprietari di casa nell'affrontare correttamente le nuove problematiche e disposizioni legislative al fine di consentire loro di operare evitando errori e sanzioni, l'Associazione si vedrà impegnata nella predisposizione di nuovi servizi di consulenza. Una legislazione sempre più dettagliata ed in continuo cambiamento, sulle locazioni, sugli adempimenti fiscali, sul condominio, sulla materia edilizia ed urbanistica, richiedono infatti, indicazioni e consigli pratici, ma precisi, che solo chi affronta quotidianamente la materia può dare.

In molte occasioni, purtroppo, riscontriamo che un accesso preventivo in Associazione avrebbe permesso di evitare sanzioni e spese non strettamente necessarie.

Al contempo è doveroso, accanto alle iniziative, porre l'accento sulla missione di CONFEDILIZIA, ossia sul suo ruolo imprescindibile di servizio e tutela del proprietario di casa: un ruolo da cui non si viene mai meno, e per il quale, sono convinto, valga la pena sempre e comunque di associarsi, rinnovare la quota e dare linfa all'Associazione, anche attraverso nuovi iscritti che tutti assieme dobbiamo impegnarci a portare. Non dobbiamo infatti mai dimenticare le molte battaglie combattute dalla Confederazione a difesa dei proprietari di casa soprattutto in questo momento di grave crisi in cui la nostra è l'unica voce che si fa sentire a tutela di tutti i pro-

prietari di casa. Come potrà ben comprendere, anche per la nostra Associazione le spese aumentano e, lo ricordo con orgoglio, sono limitate ai soli costi dei gestione e delle spese per il personale mentre tutto il lavoro svolto dai dirigenti è a titolo gratuito. Non ci sembrava corretto, in un momento così difficile, chiedere ai soci un aumento della quota, ed abbiamo optato per la decisione di mantenerla immutata (lo è ormai da tre anni) e chiedere ai soci l'impegno personale nel convincere un amico ad associarsi. Porteremo così, tutti assieme, nuova linfa, risorse ed energia alla nostra associazione! Ecco allora che proprio per sostenere questa convinta e generosa attività di tanti mi permetto di chiederLe il rinnovo della fiducia nell'Associazione accogliendo l'invito a rinnovare la quota 2014 sin dal momento del ricevimento della presente lettera.

La misura del contributo annuo, in considerazione del particolare periodo di crisi, su decisione del Consiglio Direttivo è stata mantenuta invariata in € 80.

Siamo certi che Lei apprezzerà questa iniziativa e provvederà al regolare pagamento della quota sociale confermando così la Sua volontà di usufruire, anche per il prossimo anno, di tutti i servizi erogati a favore dei Soci e di rinnovare l'abbonamento al Notiziario, che consente a tutti i soci di essere puntualmente informati anche sulle questioni che riguardano la nostra provincia. Sarà per noi motivo di orgoglio e soddisfazione poter continuare ad annoverarLa tra i nostri Soci e, con l'impegno di offrirLe un servizio sempre migliore, mi è gradita l'occasione per formularLe i migliori auguri per le prossime festività.

IL PRESIDENTE
Diego Triches

FISCO, CONFEDILIZIA: DENUNCIAMO VOLTAFACCIA SU SERVICE TAX

Il voltafaccia della classe politica sulla service tax, sconforta. Ad agosto il Governo era per la service tax senza riserve, la Presidenza del Consiglio diffuse una dettagliata nota descrittiva della nuova tassa, le forze politiche di maggioranza non sollevarono eccezione alcuna su un impianto impositivo che avrebbe allineato l'Italia all'Europa, qualcuno si spinse addirittura a dire che la parola IMU non si sarebbe più sentita. Due mesi dopo, il Governo non ne parla più, la service tax è scomparsa, cancellata senza alcuna spiegazione, per tutti silenzio assoluto da parola d'ordine.

Invece di un'IMU ce ne ritroviamo così due, il Sottosegretario alla fiscalità Bareta continua a chiamare service tax l'IMU bis solo per celia. Se venisse abbandonata l'idea di istituire la service tax come propone il Governo con la legge di Stabilità, considerandola il frutto di un colpo di sole agostano, il nostro Paese perderebbe l'ultima occasione per arrivare ad un vero federalismo, quello competitivo, l'unico che riuscirebbe a mettere sotto controllo una spesa locale che di controllo non ne ha più.

SICUREZZA DELL'ATTIVITÀ CONDUTTORE INADEMPIENTE E LOCAZIONE

Cassazione, 13.06.2013, n. 14850. Pres. Finocchiaro, Est. Petti, P.M. Gambarella (diff.). Il conduttore il quale ometta di adottare le misure prescritte dalla legge, al fine di garantire la sicurezza dell'attività svolta nell'immobile (nella specie, destinato ad attività alberghiera senza rispettare la normativa antincendio), si rende inadempiente al contratto di locazione, in quanto espone il locatore al maggior rischio di essere chiamato a rispondere di eventuali danni patiti da terzi e causati dalla omessa adozione delle suddette misure (C.c., art. 1455; c.c. art. 1587).

COMPROPRIETÀ E LOCAZIONE

La Cassazione ha ribadito (sent. n. 11135/12, inedita) che «la locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari rientra nell'ambito della gestione di affari ed è soggetta alle regole di tale istituto, tra le quali quella di cui all'art. 2032 cod. civ., sicché, nel caso di gestione non rappresentativa, il comproprietario non locatore può ratificare l'operato del gestore e, ai sensi dell'art. 1705, secondo comma, cod. civ., applicabile per effetto del richiamo al mandato contenuto nel citato art. 2032 cod. civ., esigere dal conduttore, nel contraddittorio con il comproprietario locatore, la quota dei canoni corrispondente alla rispettiva quota di proprietà indivisa».

Il Consiglio Direttivo
formula agli Associati
i migliori auguri di
**Buon Natale e
Felice Anno Nuovo**



assicuratrice
VALPIAVE

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
piazzetta 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