

**COMMISSIONE PARLAMENTARE  
DI VIGILANZA SULL'ANAGRAFE TRIBUTARIA**

**RESOCONTO STENOGRAFICO**

**INDAGINE CONOSCITIVA**

**4.**

**SEDUTA DI GIOVEDÌ 18 APRILE 2019**

**PRESIDENZA DEL PRESIDENTE UGO PAROLO**

**INDICE**

	PAG.		PAG.
<b>Sulla pubblicità dei lavori:</b>		<b>Audizione del presidente nazionale di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa:</b>	
Parolo Ugo, <i>presidente</i> .....	3	Parolo Ugo, <i>presidente</i> .....	3, 8, 10, 12
<b>INDAGINE CONOSCITIVA « PER UNA RIFORMA DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE, EQUITÀ, SEMPLIFICAZIONE E RILANCIO DEL SETTORE »</b>		Fenu Emiliano (M5S) .....	10
		Gaudio Felicia (M5S) .....	8
		Giacometto Carlo (FI) .....	9
		Marino Mauro Maria (PD) .....	9
		Spaziani Testa Giorgio, <i>presidente di Confedilizia</i> .....	3, 10

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE  
UGO PAROLO

**La seduta comincia alle 8.40.**

**Sulla pubblicità dei lavori.**

PRESIDENTE. Comunico che la pubblicità dei lavori sarà assicurata anche mediante l'attivazione dell'impianto audiovisivo a circuito chiuso e la trasmissione in diretta *streaming*, con modalità sperimentale, sulla *web-tv* della Camera dei deputati.

**Audizione del presidente nazionale di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva « per una riforma della fiscalità immobiliare, equità, semplificazione e rilancio del settore », l'audizione del presidente nazionale di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, che è accompagnato dall'avvocato Giovanni Gagliani Caputo, responsabile relazioni istituzionali, e dal dottor Francesco Veroi, responsabile del coordinamento tributario della Confederazione.

L'audizione odierna è volta a conoscere il punto di vista della Confederazione circa il possibile utilizzo della leva fiscale o di altri strumenti per supportare la ripresa del settore dell'edilizia, e alle questioni connesse all'indagine conoscitiva in materia di fiscalità immobiliare.

Ringrazio quindi il dottor Spaziani Testa e gli cedo volentieri la parola.

GIORGIO SPAZIANI TESTA, *presidente nazionale di Confedilizia*. Grazie, presidente. Ringrazio la Commissione per aver

chiamato Confedilizia ad esprimere la propria visione del tema della fiscalità immobiliare, ma, come recita il programma dell'indagine conoscitiva, della fiscalità immobiliare come leva per lo sviluppo e per la crescita e come problema da guardare insieme a tanti altri e non così settorialmente.

Vorrei iniziare questa breve esposizione, rimandando ad un documento articolato gli aspetti più di approfondimento, con alcune parole che ha pronunciato il Ministro dell'economia e delle finanze qualche giorno fa, il Ministro Tria, a proposito dell'ipotesi di nuova imposizione patrimoniale. Il Ministro, peraltro riprendendo dei concetti che come professore di economia aveva già espresso anni fa, ha detto di essere « personalmente e concettualmente molto contrario a una patrimoniale », aggiungendo che riguarderebbe in Italia (integro io: riguarda già in Italia) soprattutto gli immobili e « colpirebbe al cuore i risparmi degli italiani e avrebbe un impatto distruttivo sulla crescita e sui consumi ».

Credo che questo sia un punto di partenza importante per capire intanto cosa è accaduto in Italia negli ultimi anni e poi cosa potrebbe accadere di diverso nel rapporto fra fiscalità immobiliare ed economia nel suo complesso.

Noi abbiamo un quadro di tassazione, che è stato illustrato anche in questa sede dall'Agenzia delle entrate, sul quale noi facciamo una piccola differenziazione, quadro di tassazione composto da 9 miliardi di tassazione di tipo reddituale, 21 miliardi di tassazione di tipo puramente patrimoniale, che è quella dell'IMU e della TASI, poi ci sono le imposte indirette sui trasferimenti pari a circa 9 miliardi, 1 miliardo di imposte indirette sulle locazioni, e, aggiungiamo noi rispetto all'Agenzia delle entrate,

ma lo faceva l'Agenzia delle entrate anni fa, 10 miliardi e qualcosa per altro tipo di imposizione, all'interno della quale noi inseriamo la tassa rifiuti, che è un tributo che colpisce i proprietari, gli inquilini e i conduttori, ma che è di fatto un'imposta da inquadrare nel settore immobiliare, anche perché nel confronto internazionale è importante considerarlo.

Sappiamo che i confronti internazionali sono la base per tante politiche e in molti Paesi d'Europa e del mondo il tributo collegato ai rifiuti (mi si permetta questa specificazione, che è importante) è inglobato nella *property tax*, nella tassa sulla proprietà generale, quindi poi condiziona i confronti. Si tratta quindi di un totale di 50 miliardi l'anno.

Qual è il problema principale di questo quadro? Intanto un affastellarsi di leggi e di disposizioni nel tempo, che non ha certo aiutato in termini di tranquillità del settore, dei contribuenti e di tutti i settori collegati, e poi un eccesso di carico che si è sviluppato nell'anno che dobbiamo sempre ricordare, a fine 2011, a partire dal 2012, quando è stata aumentata considerevolmente, del 180 per cento, cifra quasi incredibile, la tassazione di tipo patrimoniale, passando dai 9 miliardi dell'epoca dell'ICI ai 25 dell'IMU del 2012, poi ridotti a 21 negli anni successivi, per effetto dell'eliminazione della tassazione sulla prima casa.

Questo è stato un problema non solo per la proprietà immobiliare, ma per tanti settori, come ci insegnano gli economisti più avveduti (cito qui il professor Francesco Forte) un conto sarebbe stato in quel momento alzare della stessa cifra fissa (in quel caso 13-15 miliardi) la tassazione IRPEF, quindi sul carico generale IRPEF molto elevato, quindi in percentuale molto più ridotto rispetto al carico patrimoniale, un conto fare un'operazione solo sul settore della proprietà immobiliare e gravarla di una tassazione aggiuntiva del 180 per cento in più.

È evidente (avrebbe dovuto essere evidente anche allora) che questo provoca inevitabilmente effetti distorsivi a catena, che sono quelli che il Ministro Tria qualche

giorno fa ha enunciato parlando di futura patrimoniale, ma – ripeto – c'è la patrimoniale esistente, quindi svalutazione degli immobili (siamo l'unico Paese europeo in cui ormai da diversi anni i prezzi degli immobili e quindi il valore del risparmio degli italiani, delle imprese e delle famiglie continua a scendere), contrazione dei consumi (l'effetto ricchezza che implicitamente enunciava il Ministro Tria qualche giorno fa, cioè so di avere meno, i miei risparmi si riducono e spendo meno), chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro e di occupazione, ma addirittura effetti sulle garanzie bancarie, che si riducono essendo quasi esclusivamente fondate sugli immobili, effetti possibili sulle dismissioni immobiliari, perché se si pensa di attuare politiche aggressive di dismissione del patrimonio immobiliare italiano pubblico, non può non essere influente questo tipo di crisi ancora forte nell'immobiliare in termini di valore.

C'è una situazione di crisi, questa è la notizia che bisogna dare, perché molte volte non viene data. Il recupero del numero di compravendite di immobili che noi leggiamo da qualche parte con toni anche positivi non è un dato positivo, sono vendite al ribasso di immobili di vario tipo, soprattutto abitativi e soprattutto abitazioni principali, che non sono un segno di salute, perché si tratta di sostituzioni di prime case magari per esigenze familiari, quasi sempre assistite da mutuo, che viaggiano al ribasso in termini di valori di prezzi.

Bisogna quindi fare qualcosa, riordinare certo, ma la prima esigenza è ridurre soprattutto l'imposizione di tipo patrimoniale. Mi rendo conto che stiamo dicendo questo in una fase in cui le difficoltà sono tante, so anche che la maggioranza attuale e le maggioranze future e quelle passate hanno fatto delle scelte a volte anche di riduzione fiscale o comunque di spesa pubblica che potevano essere modificate per privilegiare un settore che non è solo quel settore, come non ci stanchiamo di dire, ma è tutti i settori collegati, perché l'immobiliare ha tanti settori collegati.

Si è parlato, nelle prime audizioni di questa indagine conoscitiva, di catasto, ma mi preme subito dire che per Confedilizia l'ipotetica riforma del catasto non è l'urgenza, l'urgenza è la riduzione del carico, ma, entrando nello specifico del tema catastale, non possiamo non ricordare che il catasto italiano non è un molo fermo che fotografa situazioni pregresse, come ogni tanto viene detto, è una situazione in movimento.

Come è stato detto anche qui dal direttore dell'Agenzia delle entrate, solo nel 2018 la cosiddetta « attività corrente » ha portato a un più 114 milioni di euro di rendite catastali, che vogliono dire più tasse sugli immobili e sono conseguenti ad attività specifiche sugli immobili che fanno i proprietari e che muovono l'economia, ma che li portano a ricevere maggiore tassazione (ristrutturato e di conseguenza l'Agenzia delle entrate mi modifica il classamento dell'immobile).

Vi è poi l'attività di riclassamento più massiva, che peraltro ha comportato dei problemi; ha detto qui il direttore dell'Agenzia delle entrate: più 184 milioni di euro di rendita da quell'attività, le grandi città sulle quali per zone si è intervenuti.

Non si è intervenuti (lo dice la Corte di cassazione, oltre che Confedilizia) in moltissimi casi in maniera soddisfacente, e lo dico per lanciare anche un segnale d'allarme su ipotetiche, future riforme del catasto, alle quali Confedilizia non si è mai opposta in senso generale, ma si è opposta nel merito, quando queste non davano le garanzie adeguate in termini di tutela della proprietà immobiliare.

La Cassazione ogni giorno è costretta a dire che gli atti di revisione del classamento non devono essere quelli massivi, in particolare fondati, come spesso capita di leggere negli atti, su attribuzioni di nuove categorie e classi — e quindi nuova tassazione — generiche e non fondate su dati specifici, ma devono dimostrare che c'è stato aumento di redditività e di valore di conseguenza, anche se il catasto nostro è di redditi. Attenzione, quindi, a qualsiasi intervento sul catasto per i due motivi che dicevo: il catasto italiano si muove conti-

nuamente e si muove ogni tanto in maniera non perfetta, come la Cassazione ci dice ogni giorno.

Cosa proponiamo in linea generale per modificare l'impostazione della fiscalità immobiliare italiana, e di conseguenza anche l'ordinamento in generale? Intanto la sostituzione di questo tipo di tassazione patrimoniale, quella locale, con una tassazione sui servizi. Viene ripetuto costantemente che gli immobili sono un centro di riferimento importante per la tassazione locale; la modalità di tassazione basata sugli immobili non è necessariamente quella che c'è ora, può esserci come in altri Paesi un tributo effettivamente collegato ai servizi, che consenta di avere tanti vantaggi, di attuare il principio del beneficio, affermato in provvedimenti del passato e in provvedimenti vigenti, quindi il principio del beneficio del rapporto fra servizi forniti ai cittadini e « corrispettivo » pagato dai cittadini stessi per quei servizi, maggiore possibilità di valutare i servizi e quindi la spesa pubblica da parte dei cittadini, e maggiore qualità della spesa pubblica di conseguenza, un federalismo fiscale vero.

In questo senso, in un nuovo tributo sui servizi o *service tax*, come viene definito ogni tanto, vediamo la possibilità, anzi l'obbligo del legislatore di valutare e di prevedere che almeno una parte di questo tributo sia a carico dell'occupante dell'immobile, quindi, in caso di locazione, del conduttore, perché i servizi sono almeno in parte goduti dal detentore del bene, da chi lo occupa, e almeno in parte il valore dell'immobile è un beneficio per gli inquilini o per gli occupanti.

Ci deve essere (questo è un discorso che, in attesa di riforme della nostra auspicata *service tax*, dovrebbe valere anche per le attuali IMU e TASI, se resteranno ancora un po' così) un principio di deducibilità dal reddito per tutti, perché leggiamo provvedimenti importanti, che condividiamo in parte, di deduzioni e aumenti di deduzioni dell'IMU e della TASI per una categoria specifica di soggetti, cioè le imprese, ma anche per una categoria specifica di immobili, ma il principio di deducibilità di un'imposta patrimoniale di fatto da quella

sul reddito deve valere per tutte le persone fisiche e per tutte le imprese. C'è una quota del reddito che viene destinata ad una spesa obbligata, che è quella di pagamento di un'altra imposta, quella parte deve essere almeno in parte dedotta dal reddito. Questo principio — ripeto — dovrebbe cominciare ad essere attuato anche per l'IMU e la TASI, non si ha la possibilità, né l'urgenza, perché di urgenza si tratta, di intervenire sulla fiscalità locale. È un modo anche per non crearsi problemi da parte del legislatore nazionale nel rapporto con gli enti locali: se voglio ridurre il carico fiscale sugli immobili, posso intervenire anche su quello locale attraverso la deducibilità parziale o totale dal reddito.

Vi sono poi alcuni problemi più specifici (vado per titoli), a cominciare dalla tutela degli immobili di interesse storico-artistico, c'è ancora un tema generale in Italia di necessità di tutela di questi immobili che hanno dei vincoli e, sulla base di questi vincoli, devono avere le conseguenti agevolazioni ma tutele da parte del fisco. C'è una necessità di tutela della locazione, l'affitto in Italia esiste finché esiste la possibilità per i proprietari, persone fisiche e imprese, di avere una redditività. Se la redditività è ammessa naturalmente in un Paese di libero mercato per tutte le attività economiche, deve esserci anche per l'affitto, mentre leggiamo ancora interventi di attacco ad una grande intuizione che ha avuto il Governo dell'epoca qualche anno fa, che è stata quella della cedolare secca sugli affitti abitativi, che sta dando grandi risultati.

Si tratta di un'esperienza positiva, di un'imposta che va sempre vista (lo dico a chi contesta la violazione del principio di progressività) nell'insieme generale: il proprietario che affitta non è un soggetto che esiste in parte separata del Paese e che fa il possidente, come ho letto in un articolo di qualche giorno fa, nel 2019 dobbiamo ancora leggere la parola « possidente », ma sono dipendenti e lavoratori autonomi che in più hanno investito anche in piccoli immobili, la cedolare secca è stata una risposta non solo all'esigenza di recuperare il sommerso, che pure c'è stata, anzi è stato

un grosso risultato da quel punto di vista, ma una risposta di equità, perché la tassazione sul reddito non può essere vista separata da quella di tipo patrimoniale, quindi cedolare secca come modo per limitare la tassazione.

Gli ultimi dati del Ministero dell'economia ci indicano un più 11,5 per cento di contribuenti nel 2017, il che vuol dire che si è allargato il mercato della locazione, che è aumentata l'offerta abitativa, più 8,1 per cento di imponibile per l'aliquota del 21 per cento, quindi i contratti di locazione liberi quattro anni più quattro, più 21,4 per cento per la cedolare al 10 per cento, quella per i contratti a canone calmierato, che però scade a fine anno e, siccome ascoltiamo anche nei rapporti privati con i parlamentari e con esponenti del Governo che c'è una condivisione totale, perché non rinnovarla subito? C'è il decreto crescita, c'è l'occasione per farle. I contratti durano cinque anni, non si può dire ad un investitore l'ultimo giorno che un'aliquota per i prossimi anni sarà in un modo o in un altro, bisogna dirglielo prima, bisogna sapere prima le cose per poter programmare l'attività, non è l'acquisto di un bene di consumo in un negozio.

A proposito di cedolare, benino l'inserimento con questa legge di bilancio di un inizio cedolare secca per l'affitto commerciale, ma anche qui il decreto crescita può essere l'occasione per fare uno sforzo in più, è una nostra richiesta storica come Confedilizia, ma veramente di tutto il Parlamento, perché limitarla così? È prevista attualmente per i contratti di locazione stipulati nel solo anno 2019, riguardanti i negozi sotto i 600 metri quadri, ma il limite forte è non solo quello dei negozi e non del resto del commerciale, che sarebbe auspicabile, e non solo quello dei nuovi contratti, perché servirebbe certamente applicarla per tutti i contratti in essere, ma, se non si vuole fare questo sforzo che non sarebbe neanche enorme rispetto agli altri impieghi della spesa di denari pubblici che sono stati fatti, che si stabilisca al minimo, ma veramente al minimo, che l'imposta nuova si applica per tutti i nuovi contratti a partire dal 2019, non solo nel 2019.

Siamo in aprile ed è già perso l'effetto di quella misura, perché la gente non può chiamare i parlamentari o i sottosegretari per chiedere se la rinnovino, semplicemente rinuncia, perché lì c'è da mettere a posto degli immobili. Parlo in termini molto pratici, perché si tratta di una misura finalizzata a far tornare sul mercato locali commerciali sfitti, abbandonati, che non si riescono a vendere o ad affittare. Se devo fare delle operazioni di ripristino e di modifica, nel commerciale ci sono grosse difficoltà, a seconda se c'è un'attività economica o un'altra, devo avere tempo di programmazione e non rischiare che scatti l'anno e cambi completamente la tassazione. Si stabilisca già nel decreto crescita che questa misura sia perlomeno prevista per tutti i nuovi contratti a partire dal 2019, ma poi si potrebbe fare uno sforzo in più (il professor Francesco Forte lo scrive oggi sul Giornale) prevedendola per tutti i contratti in essere.

In questo modo ci sarebbe l'impulso al mercato, l'impulso a migliorare i centri storici, a migliorare le periferie. Questa Commissione si sta occupando di fiscalità immobiliare nel quadro generale della tutela delle nostre città e della nostra economia, si è parlato anche di consumo del suolo e noi ne parleremo nel nostro documento, sono tutti discorsi collegati, perché se muoiono i centri storici e le periferie perché i negozi sono vuoti e noi non proviamo, almeno con questa misura, ad aiutarli, è chiaro che non raggiungiamo effetti.

Anche la locazione breve va tutelata e non va attaccata, come a volte accade. La locazione breve vuol dire locazione per lavoratori, per studenti, ma anche per turisti, che portano miglioramento alla nostra economia, quindi tutelare anche la locazione breve che spesso viene attaccata in maniera illegittima da leggi regionali.

Vi è poi un problema di tassazione dei canoni non percepiti. C'è un principio in Italia, che viene un pochino migliorato da un provvedimento in corso di esame alla Camera (semplificazioni fiscali), è un assurdo per qualsiasi altra categoria, ma è un principio che esiste da tanti anni, leggermente derogato per l'abitativo, che prevede

che anche i canoni non percepiti di locazione debbano essere portati in dichiarazione e tassati. Nel 1998 si inserì un principio, in base al quale questa tassazione potesse essere evitata con una procedura molto complicata, non c'è nulla per il non abitativo, salvo utilizzo della giurisprudenza un po' più faticoso, ora si fa un piccolo passo in più con il provvedimento sulle semplificazioni.

Chiediamo di avere maggiore coraggio, perché si parla solo di nuovi contratti e per questi nuovi contratti solo abitativi si prevede che non si debba più aspettare la conclusione del procedimento di convalida di sfratto. Allargiamolo all'abitativo e prevediamolo per i contratti in essere, c'è possibilità di fare qualche sforzo in più ogni tanto.

Sempre sull'affitto c'è una deduzione per chi ancora non applica la cedolare, cioè tutti i contratti di locazione non abitativa in essere, perché i nuovi di quest'anno potranno avere la cedolare, c'è una deduzione delle spese del 5 per cento, che noi troviamo ridicola (non trovo altri termini) perché, se si considera che un reddito da locazione di immobili ad uso diverso abbia spese per il 5 per cento, non si ha contezza di cosa sia l'economia e quali siano i problemi degli immobili. È stata portata dal 15 al 5 per cento in quel vortice di tassazione sugli immobili del periodo della manovra Monti, si dovrebbe fare marcia indietro, ma a volte certe cose si cristallizzano e nessuno ci guarda più.

C'è un tema di tutela delle società immobiliari, non entro nei dettagli perché è un tema piuttosto tecnico, l'esporemo bene nel documento, però accenno solo al fatto che è importante che le società immobiliari, quelle piccole ma anche quelle grandi che Confedilizia ha recentemente riunito in un tavolo di consultazione, abbiano la possibilità di investire nell'abitativo, invece c'è un'impostazione fiscale un po' datata, che forse il Governo del cambiamento potrebbe cambiare (permettetemi la battuta), che non consente di considerare quali immobili strumentali gli immobili abitativi delle società immobiliari, che sono il loro centro delle attività.

Questo vuol dire negarsi la possibilità di avere investimenti nell'immobiliare abitativo da parte di tante società e ancora una volta recuperare immobili che stanno cadendo letteralmente a pezzi, riqualificare intere zone, fare del bene a tutta l'Italia.

Vi è poi la possibilità degli incentivi sugli immobili, ristrutturazioni, ecobonus, quindi risparmio energetico e miglioramento sismico. Noi siamo sempre stati favorevoli a questa impostazione, deve continuare, e siamo lieti del fatto che maggioranze diverse abbiano confermato tutto ciò, addirittura dal 1997 ad oggi, perché nel 1997 si iniziò con le ristrutturazioni, poi il risparmio energetico, ma anche sul sisma bonus sono certo di vedere una certa intesa.

Bisogna insistere, intanto però dare una stabilizzazione. La letteratura macroeconomica più recente ci dimostra che, se c'è incertezza sulle scelte politico-economiche, gli investimenti si riducono o vengono a mancare. Se io, operatore ma anche persona fisica, non so cosa accadrà, faccio qualcosa in meno (è il discorso che facevo anche per la cedolare), ce lo dimostrano adesso anche degli studi. Si stabilisca, se non si può dire in eterno, allora il 2021 per tutti, perché, come c'è per il sisma bonus, anche altri incentivi possono avere quel termine, o 2022 o 2023, ma poi servono dei miglioramenti tecnici, sui quali naturalmente non entro, perché anche in presenza di fortissime agevolazioni come nel caso del massimo del sisma bonus che è l'85 per cento sulla spesa generale, se non ho redditi (spesso non si hanno redditi perché si è perso il lavoro o si hanno redditi più bassi) sufficienti a portarmi in detrazione la spesa, si blocca un po' l'attività soprattutto nei condomini.

C'è la cessione del credito, ma va migliorata, e vanno forse studiate altre modalità che noi proporremo, però quello è il modo per migliorare la sicurezza dei nostri immobili, la strada (siamo contenti che anche questa maggioranza abbia seguito questo principio) non è quella di imporre interventi che, se non si hanno denari, non si possono fare, ma è quella di incentivare gli interventi sugli immobili per migliorare

la qualità e la sicurezza dei nostri immobili.

Ultimi due *flash* e finisco. Bisogna agevolare le permutate immobiliari (è un tema generale che si inserisce nel quadro dell'indagine conoscitiva) per migliorare l'aspetto delle nostre città attraverso la possibilità di rimettere sul mercato immobili in difficoltà e scambiarli (permettetemi il termine poco tecnico) con immobili nuovi, il ripristino (vado veramente per punti) delle agevolazioni per il trasferimento nell'ambito delle vendite giudiziarie, e ci sarebbero tante altre cose ma ho preso molto tempo.

Concludo dicendo che c'è un'urgenza, che è quella della riduzione del carico fiscale soprattutto di tipo patrimoniale sugli immobili, e di conseguenza può arrivare il resto, cioè può arrivare un riordino della tassazione sul settore di vario tipo (l'abbiamo descritta prima variegata, reddituale, patrimoniale, sui trasferimenti).

Questo può portare, se l'operazione viene fatta nei modi giusti, ad avere benefici da tutti i punti di vista. Quelli che ho detto in negativo basta tradurli in negativo, sui consumi, sull'occupazione, sulle imprese, sulla crescita, come diceva il Ministro Tria che citavo in apertura, e quando lo si comprenderà non vorrei dire che sarà troppo tardi, perché bisogna essere ottimisti, ma sarà tardi, perché si è perso molto tempo. L'immobiliare è un motore di crescita e di sviluppo e non è il luogo dove qualche «possidente», come diceva quell'articolo, sfrutta i suoi immobili chissà a quali fini. Grazie.

**PRESIDENTE.** Grazie, presidente, per un intervento assolutamente completo, anche se per motivi di tempo naturalmente ha dovuto sintetizzare tanti concetti.

Lascio la parola ai colleghi che intendano intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

**FELICIA GAUDIANO.** Buongiorno, presidente, e benvenuto. Lei ha parlato di tutela dei cittadini e come esempio ha riportato la cedolare secca, che è stato un grande risultato. Vorrei conoscere la sua opinione sul canone concordato.

CARLO GIACOMETTO. Mi associo ai ringraziamenti al presidente Giorgio Spaziani Testa, perché con la sua illustrazione ci ha dato una serie di spunti di notevole interesse, sui quali sono totalmente d'accordo, perché l'impostazione che suggerisce, cioè quella di trasferire la tassazione dal patrimonio al reddito, è un obiettivo che dovremmo porci anche nel documento che questa Commissione dovrà produrre.

In Italia, come diceva il presidente Spaziani Testa, non esistono possidenti, ma esistono lavoratori dipendenti e lavoratori autonomi, e io aggiungo pensionati, che hanno immobili che utilizzano, affittandoli, evidentemente per aumentare la loro capacità reddituale e quindi magari vivere un pochino meglio.

Si tratta di persone che hanno investito nella propria vita nel mercato immobiliare perché il mercato immobiliare, come giustamente ci dice, è un luogo di crescita. Lo è sempre stato in Italia, ma negli ultimi anni, dal 2011 in avanti, invece, è diventato un luogo di disperazione, mi faccia dire, per alcune categorie. Penso, ad esempio, proprio ai pensionati.

Le proposte che lei in questa sua esposizione ci ha illustrato evidentemente trovano, da parte mia e da parte credo anche del collega Sciascia, assolutamente una grande condivisione. Saremo certamente portatori di queste sue proposte sia all'interno del documento che all'interno delle aule.

La mia domanda, invece, se posso, è la seguente: esiste uno studio fatto da Confedilizia che in qualche modo tracci uno scenario nel trasferimento dalle tassa patrimoniale come è oggi (IMU, TASI) alla *tax service* di cui ci ha parlato, facendo anche riferimento a quello che avviene nel resto d'Europa? Giusto per vedere quale potrebbe essere la dinamica di un trasferimento dell'imposizione dal patrimonio all'eventuale valore aggiunto in termini reddituali. Grazie.

MAURO MARIA MARINO. Mi scuso, ma non sono sicuro di poter stare fino alla fine, perché, purtroppo, in questo momento abbiamo in corso in Commissione il dibattito sul DEF che arriva oggi in Aula.

Avevamo una riunione prima, però ci tenevo ad ascoltare la relazione del presidente, perché conosco la sua opera precisa e attenta e soprattutto i consigli importanti che ci sono stati dati in passato anche per cercare di ottenere dei risultati per la difesa della proprietà immobiliare che penso debba ritornare a essere di nuovo quel valore in più per le famiglie. A volte c'è quasi un *vulnus*, perché una volta ereditare un immobile significava avere una sicurezza per il proprio futuro. Adesso, con la divaricazione tra reddito e patrimonio che si è venuta ad avere con l'eccessiva tassazione, molte volte, come ricordava il collega, è un problema.

La penso un po' diversamente dal presidente sul tema catasto, ma questo fa parte di una dialettica, perché io ritengo che, a invarianza di gettito, un intervento serio sul catasto, con questa clausola, potrebbe avere una valenza perequativa importante anche dal punto di vista della giustizia sociale. Sono, invece, molto interessato al tema, e chiederei se potessimo avere elementi nello specifico, perché voi siete una fonte privilegiata, della cedolare secca.

Dico questo perché proprio l'altro giorno ho avuto una discussione abbastanza intensa con l'Ufficio parlamentare di bilancio. L'Ufficio parlamentare di bilancio ha dato come una delle maggiori uscite collegate al tema della *tax expenditure* il tema della cedolare secca.

Ho contestato due cose. Innanzitutto, la cedolare secca ha permesso di far riemergere cose che molte volte si trovavano in nero. Quindi, non dovremmo vedere la differenza tra la potenzialità e lo sconto che effettuiamo, ma, in realtà, capire qual è stato in termini assoluti il gettito da parte dello Stato.

Sono importanti i dati che ci date perché si sta riaprendo un dibattito su questo e io penso che sia importante, invece, continuare in questo filone, che è un'incentivazione forte al recupero dell'evasione fiscale che, oltretutto, è uno degli obiettivi di questo Governo, ma anche nella trasparenza dei processi. Forse voi avete degli elementi più di dettaglio che in una nota

scritta potrebbero essere utili a noi anche per discutere da un'altra parte.

Sono d'accordo sulla necessità di consolidare meccanismi di sconto (85, 65, 50), perché bisognerebbe uscire un po' dalla logica del precario: l'investimento lo fai in funzione dell'aspettativa di un ritorno positivo.

Addirittura, mi ero permesso di presentare nella scorsa legislatura un'ipotesi per cui per le persone oltre una certa età ci fosse la possibilità di arrivare non a dieci anni, ma a un numero inferiore di anni nello scomputo del beneficio fiscale.

Fare più trasparenza da questo punto di vista, anche rispetto alla cessione del credito, sarebbe un altro elemento importante. È già stato fatto qualcosa, ma penso che questi, se voi concordate, potrebbero essere elementi da inserire nella relazione finale proprio per cogliere lo spirito costruttivo che caratterizza un po' i lavori di questa Commissione.

EMILIANO FENU. Ringrazio anch'io il rappresentante di Confedilizia. Temo di non poter aspettare la risposta perché alle 9.30 è convocata la Commissione e dovrei leggere il parere al DEF in Commissione finanze.

Stavo vedendo la questione della deducibilità intera dei costi sui fabbricati abitativi per le imprese che effettuano alcuni investimenti, tipo riqualificazione energetica, nuova costruzione o ristrutturazione per un valore che abbiamo indicato genericamente maggiore del 50 per cento del valore catastale, giusto per stabilire un parametro.

Avevamo già sentito alcune argomentazioni, come la sua, sul cambiamento del mercato immobiliare e sulla propensione, soprattutto nelle nuove generazioni, non più ad acquistare gli immobili, ma a prenderli in affitto. Questo per incentivare sia l'offerta di un pacchetto completo praticamente di alcuni servizi, aree comuni della casa, sia anche una riqualificazione degli immobili.

L'unica perplessità che avevo su questo lavoro che stavo vedendo è la seguente: non è che così facendo si rischia di sottrarre mercato all'affitto privato, quindi

alle locazioni da parte dei privati? Facendo entrare le imprese in modo così massiccio nel mercato delle locazioni non si rischia di sottrarre mercato alla locazione privata e in questo modo rendere ancora meno appetibile per i privati l'acquisto, il possesso o la proprietà di abitazioni?

Grazie.

PRESIDENTE. Do la parola al nostro ospite per la replica.

GIORGIO SPAZIANI TESTA, *presidente nazionale di Confedilizia*. Ringrazio i parlamentari per gli spunti, gli stimoli e le domande. Provo a dare qualche risposta o comunque un parere sui temi posti.

Parto dal canone concordato, dai contratti tre anni più due a canone più basso rispetto a quello di mercato. È un'esperienza che funziona. I dati che citavo prima della cedolare ci dicono che quella cedolare del 10 per cento, finché sarà del 10 per cento, è quella che ha un maggior aumento dell'imponibile, più 20 per cento nel 2017 rispetto al 2016.

Sono contratti, però, sempre a rischio per alcuni motivi, primo fra tutti quello della tassazione locale che, per esempio, quest'anno può essere più alta e da ora in poi può essere più alta rispetto al passato, perché è terminato il blocco delle aliquote IMU e TASI, e quindi c'è bisogno che i comuni tutelino almeno questi contratti.

L'esperienza funziona perché funziona il rapporto fra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini che si accordano a livello territoriale sulle fasce di canoni nelle quali inserire questi contratti, e il sistema va. Andrà — ripeto — se la cedolare del 10 per cento sarà rinnovata, magari stabilizzata e resa definitiva, e se i comuni non interverranno su questi contratti per aumentare le aliquote. Tuttavia, è un'esperienza positiva.

Per quanto riguarda il tributo sui servizi, nel documento cercheremo — anzi, lo faremo certamente, perché abbiamo anche delle esperienze internazionali sulle quali ci siamo fondati e che stiamo stu-

diando — di dare più elementi possibili su questo tema, ma soprattutto indicheremo (credo sia quella la cosa più importante) quali possono essere i vantaggi che prima provavo ad accennare anche in termini di qualità dei servizi locali, facendo riferimento ad esperienze dell'estero e tenendo presente che, comunque, c'è un tema anche di equità e di superamento dell'impostazione puramente patrimoniale che ha parecchi effetti, alcuni anche non calcolabili: una qualità dei servizi sicuramente migliore, maggiore controllabilità e maggiore consapevolezza da parte dei cittadini della necessità di valutare il livello dei servizi.

Tanti sono gli effetti positivi, ma proveremo certamente ad esprimerli nel miglior modo possibile.

Vengo alle sollecitazioni del senatore Marino in materia di catasto. Sul catasto abbiamo detto come la pensiamo. Non siamo contrari alle riforme del catasto, siamo contrari alle riforme che non danno garanzie di equità ai cittadini, fermo restando che il catasto, ripeto, è in movimento e non è fermo, come dicevo prima. Su quello non c'era una domanda, ma c'era uno scambio di idee.

Sulla cedolare, ho ascoltato quella parte dell'audizione e l'intervento dell'Ufficio parlamentare di bilancio. Non condivido affatto quella impostazione, che è puramente matematica.

Anche ammesso — ma servono ulteriori dati per capirlo — che i gettiti IRPEF e cedolare non siano identici, non è quello il parametro per giudicare una misura che il Governo e la maggioranza dell'epoca introdussero con una visione del futuro e dell'immobiliare più ampia rispetto a quella del dare-avere, perché videro che c'era la necessità di ampliare l'offerta abitativa, e quello c'è stato, di recuperare il sommerso, e quello c'è stato, e tutelare soprattutto i proprietari, gli investitori che sono, come si diceva, lavoratori autonomi, lavoratori dipendenti e pensionati rispetto ad un'altra parte che nella tabella dell'Ufficio parlamentare di bilancio non c'è, e cioè il carico fiscale e

patrimoniale che esiste su quegli immobili.

Se confronto dare-avere della cedolare e dico che ho qualche soldo in meno, non faccio un buon servizio. Quello probabilmente è il compito dell'Ufficio parlamentare di bilancio, ma il compito della politica è quello di vedere gli effetti ulteriori.

Sugli incentivi sono d'accordo con il senatore Marino, sul fatto che si possa lavorare anche sugli anni. A volte, sia per l'età delle persone, sia perché le persone possono perdere il lavoro o acquisirlo, ci deve essere maggiore flessibilità.

Sugli investimenti, invece, delle società immobiliari o di altri soggetti, non vedo il rischio che l'affitto delle persone fisiche possa essere così messo in discussione da un'offerta improvvisa e così elevata da parte delle società. Credo che ci possa essere un mercato ampio e un'offerta abitativa migliore se a questa offerta partecipasse anche più ampiamente il sistema delle società immobiliari, piccole e grandi.

Credo anche — mi spiace, ma devo aggiungerlo — che in molti casi qualche proprietario potrebbe avere lo stimolo a liberarsi di qualche immobile in favore di qualche società, perché, purtroppo, è diventato un peso per qualcuno, soprattutto per tipologie di immobili più facili da immettere sul mercato o interi, o singoli, o immobili non inseriti in situazioni condominiali. Quella è una possibilità in più per lo stesso proprietario, perché a questo siamo arrivati, al fatto che addirittura ci sono dei proprietari — e lo dico per sottolineare situazioni di difficoltà diffuse — che provano a cedere l'immobile allo Stato e neanche ci riescono.

Così come è allarmante il numero di unità cosiddette «collabenti», cioè immobili che perdono le caratteristiche di immobili, che crescono ogni anno, ce lo dice l'Agenzia delle entrate, e crescono ogni anno perché molti letteralmente cadono a pezzi e in altri casi lo fanno i proprietari: si liberano di questi immobili per non pagare più le imposte patrimoniali.

È una situazione insostenibile, quindi credo che quella sia una possibilità in più e non un limite.

PRESIDENTE. Grazie, presidente. Naturalmente aspettiamo il documento completo per avere tutto il contributo che ci potete dare.

Ringrazio tutti i colleghi e dichiaro conclusa l'audizione.

**La seduta termina alle 9.25.**

*Licenziato per la stampa  
il 2 marzo 2020*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO



\*18STC0057770\*