

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

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

10.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 19 GIUGNO 2019

PRESIDENZA DELLA VICEPRESIDENTE **FELICIA GAUDIANO**

INDI

DEL PRESIDENTE **UGO PAROLO**

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:		Gaudiano Felicia, <i>presidente</i>	2, 4
Gaudiano Felicia, <i>presidente</i>	2	Betti Stefano, <i>presidente dell'Associazione master in diritto tributario</i>	2
INDAGINE CONOSCITIVA « PER UNA RIFORMA DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE, EQUITÀ, SEMPLIFICAZIONE E RILANCIO DEL SETTORE »		Bonino Alberto, <i>consigliere dell'Associazione geometri fiscalisti – AGEFIS</i>	7, 12, 13
Audizione del presidente dell'Associazione master in diritto tributario, Stefano Betti, e del presidente dell'Associazione geometri fiscalisti – AGEFIS, Mirco Mion:		Delle Piane Luisella, <i>socio dell'Associazione master in diritto tributario</i>	6
Parolo Ugo, <i>presidente</i>	4, 6, 15	Jommi Marco, <i>socio dell'Associazione master in diritto tributario</i>	6
		Michelini Maurizio, <i>socio dell'Associazione master in diritto tributario</i>	5
		Mion Mirco, <i>presidente Associazione geometri fiscalisti – AGEFIS</i>	6, 11, 13, 14

PRESIDENZA DELLA VICEPRESIDENTE
FELICIA GAUDIANO

La seduta comincia alle 8.50.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto 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 dell'Associazione master in diritto tributario, Stefano Betti, e del presidente dell'Associazione geometri fiscalisti – AGEFIS, Mirco Mion.

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 dell'Associazione master in diritto tributario Stefano Betti, e del presidente dell'Associazione geometri fiscalisti (AGEFIS), Mirco Mion.

Comunico che in rappresentanza dell'Associazione master in diritto tributario interviene l'avvocato Stefano Betti in qualità di presidente, accompagnato dai soci dottor Mirco Gazzera, notaio Marco Jommi, dottoressa Luisella Delle Piane, ingegner Maurizio Michelini, ingegner Angelo Valsecchi.

In rappresentanza dell'Associazione geometri fiscalisti interviene il dottor Mirco Mion in qualità di presidente, accompagnato dal geometra Alberto Bonino, consigliere dell'associazione.

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

Ringrazio quindi i nostri ospiti, a cui cedo volentieri la parola.

STEFANO BETTI, *presidente dell'Associazione master in diritto tributario*. Ringrazio il presidente e gli onorevoli senatori e deputati per questo invito, per noi molto importante e significativo per poter vedere se riusciamo a dare un contributo opinionistico al dibattito in corso e all'interessantissima indagine conoscitiva che state portando avanti.

Due velocissime parole sulla nostra associazione, così poi entriamo *in medias res*. La nostra associazione è stata costituita nel 2005 tra coloro che conseguirono il master in diritto tributario all'università di Genova ed è composta da soci ordinari, che sono coloro che hanno un master di livello universitario e quindi si possono iscrivere, ma abbiamo anche dei soci sostenitori che, pur non avendo il master, con la loro qualità ed esperienza professionale possono contribuire agli scopi associativi e a sviluppare il dibattito scientifico intorno alle tematiche di diritto tributario, che è la *mission* della nostra associazione, che ovviamente in quanto tale è un'associazione culturale senza scopo di lucro.

Per poter partecipare a questo incontro abbiamo costituito un gruppo interdisciplinare, di cui qui abbiamo una rappresentanza. Ringrazio tutti quelli che hanno contribuito a questa piccola relazione, che però per noi è stata impegnativa. Speriamo di dare qualche significativo spunto al dibattito in corso.

Vorrei ringraziare quantomeno i presenti, che sono il notaio Marco Jommi, che è un socio sostenitore, il dottor Mirco Gazzera, che è uno dei nostri soci ordinari che si occupa di scrivere riviste specializzate in materia tributaria, la dottoressa Luisella Delle Piane, consulente del lavoro e presidente dell'Ordine dei consulenti del lavoro di Genova, l'ingegner Maurizio Michelini, che è anche il presidente dell'Ordine degli ingegneri di Genova — che ringrazio in modo particolare perché in questo periodo, essendo il RUP del ponte Morandi, è molto impegnato, ma è riuscito ad essere qua con noi fra tutte le vicende che in continuazione apprendiamo dalla stampa nazionale — e l'ingegner Angelo Valsecchi.

Qualcuno potrebbe stupirsi (di certo non l'amico presidente dell'associazione che ci seguirà) della presenza di ingegneri all'interno di un'associazione di master tributario, ma ricordo che le professioni tecniche iscritte agli ordini professionali sono abilitate al patrocinio davanti alle Commissioni tributarie per il contenzioso in materia catastale, e di qui quindi la loro presenza.

Fra l'altro, proprio per il tema — entro subito *in medias res* — che volevamo sottoporre alla vostra attenzione è stata particolarmente preziosa la collaborazione di queste estrazioni professionali tecniche, perché volevamo parlare di quello che abbiamo chiamato il cassetto fiscale dell'immobile. Già nel 2014 in un'altra audizione (vedo qui il presidente dell'epoca della Commissione finanze del Senato) avevamo tirato fuori questa iniziativa in occasione della riforma fiscale, quindi riteniamo opportuno, nell'ottica della semplificazione e della trasparenza che fa parte ovviamente di questa indagine conoscitiva che state portando avanti, riportare all'attenzione questa idea, che aveva avuto anche un certo successo di opinione sulla stampa specializzata.

In sostanza, il concetto del cassetto fiscale dell'immobile quale sarebbe? Partendo dall'Anagrafe immobiliare integrata, che era la banca dati che già accorpava una serie di notizie che riguardano l'immobile, gestita essenzialmente dall'Agenzia delle entrate, in cui è confluito poi il settore del

territorio, l'idea sarebbe quella di implementare questa banca dati con una serie di elementi, documenti, dati utili che abbiano, seppure indirettamente, una rilevanza di natura fiscale.

Al di là dei dati che già troviamo in quanto già inseriti nella Docfa, inserire in questa scatola tecnica i titoli edilizi che magari sono presenti presso le amministrazioni comunali o in altri enti, oppure inserirvi una serie di documentazione, cioè l'attestato di prestazione energetica che a volte è presso la regione (dipende dalle singole normative regionali), di inserirvi le attestazioni di conformità degli impianti, le SCIA, le DIA, tutti i certificati che riguardano l'immobile, il regime vincolistico che possiamo avere per quanto concerne gli immobili sia per i vincoli a tutela ai sensi del decreto legislativo 42 del 2004, i vincoli storico-artistici paesaggistici, con una documentazione però completa, non semplicemente una segnalazione.

Abbiamo poi inserito tutta una serie di spunti e di elementi, come ad esempio le esecuzioni immobiliari, che per quanto concerne il creditore procedente ovviamente sono segnalate, però per gli interventi non c'è un'effettiva pubblicità, se non nel fascicolo del tribunale che le sta seguendo, e questo potrebbe creare problemi anche in sede di perizia dell'immobile, perché non si ha l'immediata visibilità di quella che è la situazione, i contratti di *leasing* immobiliare, *rent to buy*, la polizza assicurativa indennitaria decennale.

Abbiamo anche ragionato sulle fatture e sulle ricevute fiscali che comprovano le spese relative alla detrazione fiscale, che spetta in caso di ristrutturazione, cioè utilizzare questa banca dati che noi abbiamo chiamato il cassetto fiscale dell'immobile per rendere in modo unitario presenti tutti quei documenti che altrimenti esistono in ordine sparso o non sono facilmente reperibili, per avere subito presenti questi elementi, questi dati conoscitivi.

Questi dati di natura conoscitiva hanno anche una rilevanza dal punto di vista fiscale, sappiamo che il catasto nasce per l'esigenza di dare una rendita fiscale all'immobile, perché vanno a incidere indi-

rettamente anche sul valore dell'immobile stesso.

Proprio per questo motivo, ricordandoci anche di quello che era stata la delega del 2014, che poi in materia catastale non ha avuto attuazione, quindi poi è decaduta, si era anche pensato di utilizzare tutti questi elementi per migliorare l'immobile dal punto di vista delle sue caratteristiche prestazionali, per dare un incentivo fiscale a questi miglioramenti prestazionali, con conseguente ricaduta.

Ci rendiamo conto che non è facile organizzare questa banca dati, quindi abbiamo ipotizzato, sebbene bisognerebbe fare uno studio/dibattito su questo argomento, di iniziare intanto ad accorpare d'ufficio quei dati che sono già presenti nelle banche dati del comune, della regione e dei vari enti, quindi in questo modo potesse essere d'ufficio l'implementazione di questo cassetto fiscale. Ci saranno anche altri dati che non sono presenti in banche dati digitalizzate, in questo modo si potrebbe pensare ad una collaborazione dei professionisti dell'area tecnica che possano implementare, o in determinate situazioni lo stesso proprietario interessato che possa con una procedura di *upload* incrementare queste banche dati.

Pensavamo, visto il grande interesse del Paese per avere una visione più ampia della cognizione dell'immobile, di poterlo fare con un'incentivazione a implementare queste banche dati, ad esempio pensavamo a un'ipotesi di una relazione tecnica asseverata che potesse anche fungere da prova legale per quanto concerne i valori e il classamento catastale, in sostanza poter dare una prova legale al contribuente che vuole rideterminare la rendita, chiaramente una prova legale *iuris tantum*, cioè suscettibile di prova contraria, però dare già una premialità dicendo «fai questa perizia, determini in questo modo tu la rendita con un valore legale, però ovviamente mi alleggi anche tutta questa documentazione che altrimenti non sarebbe reperibile».

Riteniamo che i benefici di questa semplificazione sarebbero importanti a livello di sistema per gli operatori, per i proprie-

tari degli immobili, e che questo possa aiutare anche a rilanciare il sistema immobiliare, perché renderebbe più facili le operazioni di riqualificazione degli immobili. Da ultimo, se fosse possibile, sugli aspetti tecnici lascerei la parola all'ingegner Michelini, che ha in modo particolare contribuito, mentre i nostri associati sono ovviamente a vostra disposizione per eventuali domande, perché ciascuno di loro ha fatto un pezzo di relazione, quindi se ci fosse qualche domanda di approfondimento, siamo volentieri a disposizione.

L'ultimo *input* che volevamo dare verte su una riflessione che avevamo fatto per quanto riguarda il rilancio del mercato della seconda casa e degli A1, perché fra l'altro noi veniamo da Genova dove ha sede la nostra associazione, città in cui sono presenti tanti immobili storicamente classificati A1 che oggi non sono più effettivamente tali, ma sono frutto di diversi contenziosi per poter ottenere declassamento e questa situazione crea anche problematiche notevoli sulla commerciabilità di questi beni.

La nostra idea era quella di iniziare a toccare l'imposta di registro nell'aliquota che oggi prevede il 9 per cento per l'acquisto della seconda casa e per l'immobile A1 con un'aliquota ovviamente al ribasso, che possa incentivare il rilancio del mercato della seconda casa e dell'A1. Ciò andrebbe visto non solo nell'ottica del mercato interno, ma anche nell'ottica di incentivare gli acquirenti esteri che possono essere interessati al patrimonio immobiliare italiano.

Per il momento vi ringrazio e sono a vostra disposizione per eventuali, ulteriori domande.

PRESIDENTE. Grazie. Prima di passare la parola all'ingegner Michelini, faccio presente che abbiamo qui con noi il presidente Parolo, a cui cedo la presidenza. Grazie.

**PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
UGO PAROLO**

PRESIDENTE. Buongiorno, scusate ma questa mattina la nebbia su Roma ha im-

redito agli aerei di atterrare. Ringrazio la vicepresidente per avermi sostituito e lascio la parola a Maurizio Michelini.

MAURIZIO MICHELINI, *socio dell'Associazione master in diritto tributario*. Ringrazio e brevemente vorrei solo portare l'attenzione su un dato, che per noi ingegneri e per i tecnici è molto importante, quello della sicurezza degli immobili, quello legato alla conoscenza delle caratteristiche dell'immobile per far sì che ognuno sappia cosa possa farne e come usarlo. Abbiamo il manuale di istruzioni di un frullatore e dell'automobile, li sottoponiamo a verifica, sottoponiamo a verifica da un medico anche il nostro corpo, mentre dell'immobile poco e nulla, ci si fida quando si entra in un luogo di qualcuno, qualcosa o un sistema che ci garantisca l'agibilità e ci garantisca che questo immobile non ci crolli in testa, per usare parole dure.

Se entro in questo ambiente, qualcuno potrebbe iniziare a chiedersi se abbiamo delle attrezzature appese, quanto reggerà questo solaio, quanto durerà questo immobile. Io vengo da Genova, quindi anche la mia funzione di responsabile del procedimento del nuovo viadotto Polcevera mi porta ad essere particolarmente attento a queste cose proprio in questo momento, cioè noi diciamo la diagnosi, la conoscenza, e questo è il momento per poter dire la nostra sulle costruzioni, non dico adeguare o spendere una marea di soldi, ma quantomeno conoscerle.

Quella della conoscenza è la prima fase, sapere se esista o no un problema, poi viene tutto il resto, ma se io non conosco l'immobile (ignoriamo tante cose degli immobili), ad esempio non so se dal punto di vista sismico sia a norma perché è stato realizzato prima della norma o perché garantisce la salute dei cittadini in caso di terremoto, magari è a norma perché è stato realizzato prima del 1974, ma a me interessa l'aspetto prestazionale come ingegnere, cioè se io entro in questo immobile e se lo compro, conoscere le caratteristiche vere, non se è agibile perché ha superato una serie di burocrazie, ma se è agibile perché quando entro dentro sono al sicuro, se mi compro una vasca idromassaggio so

se la posso mettere in mezzo alla sala, se il solaio regge o meno. Sono piccole domande che sono anche banali, ma sono le domande che nessuno di noi si fa quando gestisce la propria casa.

Tutte queste cose che dico sono già codificate, ma in ordine sparso, una su tutte i luoghi di lavoro. Il datore di lavoro è responsabile di tutto, prima di mandare un dipendente in un posto che sia una costruzione, che sia un ponte, che sia una casa, deve preoccuparsi che in questo posto sia salvaguardata la salute del dipendente. In che modo? Lo fa con una burocrazia, verificando se è a norma in base alla normativa vigente, ai sensi delle norme di settore, parole sempre molto generiche e molto vaghe perché è necessaria una vera conoscenza di queste norme, che noi professionisti siamo chiamati ad asseverare, e non è tanto facile tra direttive comunitarie, regolamenti comunitari, norme *self-executing*, regolamenti comunali, nazionali e regionali che si sovrappongono in una stratificazione mostruosa (di questo ci sarebbe da parlare sotto il profilo della semplificazione normativa).

Chiedo pochissimo, chiedo a me stesso e mi permetto di proporre in questa sede la conoscenza dell'immobile, perché non se ne può più fare a meno. Qualcuno potrebbe obiettare che potrebbe esserci una spesa, ma ben venga una spesa per curare sé stessi e una casa. Se vogliamo davvero investire su questo settore, è semplice con il sistema delle defiscalizzazioni e con vari sistemi. Pensiamo sempre alle opere e ai lavori, ma non sempre è necessario un lavoro, perché se ho un solaio che mi regge fino a un certo limite, il primo, fondamentale requisito è conoscere questo limite, poi so se adeguarlo perché lo voglio superare oppure rispettarlo.

In un'analoga audizione avevamo proposto la stessa cosa e c'era stata una forte apertura, se ne discute all'interno del sistema ordinistico, la collaborazione è importante con tutte le professioni in modo sinergico e trasversale (ingegneri, geometri, periti, agronomi, architetti ma anche le professioni giuridiche, le professioni di settore) perché l'occasione vuole che all'in-

terno della riforma del catasto si possa migliorare, perché questi dati sono già all'interno della scheda tecnica del Docfa (Documenti Catasto Fabbricati), ma sono un po' antichi, risalgono a tanti anni fa. Un'attualizzazione di tutto questo ci porterà a conoscere gli immobili in cui viviamo e vogliamo avere cura della salute nostra, dei nostri figli e dei lavoratori.

LUISELLA DELLE PIANE, *socio dell'Associazione master in diritto tributario*. Buon giorno, faccio un piccolissimo chiarimento. Abbiamo previsto di inserire nel cassetto anche le fatture ricevute che comprovino le spese che danno luogo alla detrazione fiscale prevista dall'articolo 16-bis del Testo unico sulle imposte sui redditi.

Poiché quando si espone in dichiarazione questo tipo di spese molto spesso arriva un avviso per cui l'Agenzia richiama tutti i documenti, il contribuente deve tenere i documenti per dieci anni, se li avessimo nel cassetto sarebbe una semplificazione per il controllo da parte dell'Agenzia e una tranquillità per il contribuente nel non dover tenere quintali di carta per dimostrare un proprio diritto. Grazie.

MARCO JOMMI, *socio dell'Associazione master in diritto tributario*. La rilevanza di questo cassetto fiscale sarebbe anche in funzione di tutti i vincoli storici e artistici previsti dal codice « Urbani », il decreto legislativo n. 42 del 2004, la cui pubblicità non è sempre sicura, in quanto abbiamo degli elenchi alla Sovrintendenza, qualche volta i vincoli sono trascritti, ma non sempre sono conosciuti.

Poiché i vincoli stessi possono incidere sull'efficacia dell'atto e quindi sulla prelazione a favore dello Stato, l'inserimento di tali vincoli in questo cassetto fiscale sarebbe molto rilevante, anche ai fini di determinare eventuali esenzioni o riduzioni fiscali legate a questa legge. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie. Passiamo alla seconda parte dell'audizione. In rappresentanza dell'Associazione geometri fiscalisti interviene il dottor Mirco Mion.

MIRCO MION, *presidente Associazione geometri fiscalisti – AGEFIS*. La ringrazio, presidente, e ringrazio tutti i senatori e gli onorevoli per l'invito che ci è stato fornito per contribuire a questa indagine su un tema così importante, che definirei oceanico, quale la fiscalità immobiliare.

Nella fattispecie ci concentreremo sulla mancata attuazione della riforma del sistema estimativo dei fabbricati, ma in questa sede ci permetteremmo altresì di avanzare alcune proposte concrete che riteniamo anche attuabili sin da subito per una fiscalità immobiliare, in un'ottica che promuova lo sviluppo di questo settore.

Come associazione oggi intendiamo porci non come portatori di interesse, come *stakeholders*, ma come tecnici che sperano di poter dare delle indicazioni di tipo pratico e attuabile a questo dibattito. Non vogliamo (tengo molto a precisarlo) sostituirci alla rappresentanza di categoria del sistema ordinistico dei geometri, che è stata fatta peraltro dal presidente del Consiglio nazionale dei geometri Maurizio Savoncelli in una precedente audizione della rete delle professioni tecniche.

La fiscalità immobiliare rappresenta senza ombra di dubbio uno dei punti dolenti del sistema fiscale italiano. Il quadro impositivo, che si caratterizza per una pressione fiscale elevata, è spesso applicato su una base imponibile in modo non aderente alla realtà oggettiva della situazione economica. Inoltre, non può essere sottaciuto in questa sede il fatto che proprio la fiscalità immobiliare rappresenta un tema delicatissimo sia sotto il profilo politico, sia per il numero dei contribuenti incisi dai tributi immobiliari e per l'importanza che l'investimento nel mattone ha sempre rivestito e riveste tuttora per gli italiani.

Come ci indica Banca d'Italia insieme a Istat, la casa rappresenta ancora la principale fonte di ricchezza delle famiglie italiane. Alla fine del 2017 la ricchezza netta delle famiglie è stata pari a 9.743 miliardi, ben 8 volte il loro reddito disponibile. Le abitazioni hanno costituito la principale forma di investimento delle famiglie italiane, che con un valore di ben 5.246 miliardi di euro ha rappresentato oltre la

metà della ricchezza lorda. Per questa ragione è indispensabile arrivare a un sistema catastale dinamico e coerente rispetto alla situazione attuale. Pensiamo che solo una volta completato il processo di riforma del catasto si potrà pensare a un riequilibrio della fiscalità immobiliare in una logica di rilancio del settore.

Ritengo quindi che, gettando il cuore oltre l'ostacolo con un atto di coraggio, qualcuno debba passare dentro la cruna dell'ago della riforma del catasto. Quando si parla di fiscalità immobiliare, nel linguaggio comune si fa riferimento sempre a IMU e TASI, quando pensiamo alle tasse sugli immobili tutti ci concentriamo su queste due tematiche, ma in realtà occorre considerare anche gli aspetti relativi alla tassazione dei redditi derivanti dagli immobili, alla tassazione dei trasferimenti immobiliari e all'utilizzo della leva fiscale quale fattore di promozione e crescita.

Se mi è permesso, vorrei analizzare brevemente lo scenario dell'arco evolutivo degli ultimi anni per introdurre i nostri argomenti. Ritengo che sia bene sottolineare che se ci troviamo qui oggi a discutere di fiscalità immobiliare (mi sia permesso di dirlo senza tanti giri di parole) è perché negli ultimi anni si è deciso di non decidere, lasciando di fatto inalterato l'assetto normativo delineatosi dopo il varo della manovra « salva Italia », il decreto-legge 201 del 2011, che introdusse l'IMU anche sull'abitazione principale, e della legge di bilancio 2014, che applicò la TASI.

L'unica differenza che abbiamo avuto è stata nel 2016 l'eliminazione dell'imposizione sulle cosiddette « abitazioni principali », differenza senza ombra di dubbio rilevante in termini di gettito e numero di contribuenti incisi dal prelievo, ma che comunque non influisce sulla filosofia di fondo del prelievo.

Allo stesso modo, nonostante un lavoro preparatorio molto dettagliato che è stato svolto dall'Agenzia delle entrate, con uno schema di decreto legislativo già pronto, si è scelto nel 2015 di non avviare la revisione generale degli estimi, lasciando ancora inattuata la riforma del catasto.

Ricordo distintamente, senatore Marino, il 23 giugno 2015, quando venne stralciato all'ultimo momento dall'ordine del giorno del Consiglio dei ministri il decreto che avrebbe avviato la riforma del catasto. Osservando in retrospettiva storica l'accaduto, un *trade off* emerge con lampante chiarezza. Da una parte, si è eliminata l'imposizione di IMU e TASI sulle abitazioni principali, raffreddando il tema sotto il profilo dell'agenda politica; dall'altra parte, proprio l'esenzione dell'abitazione principale, unita forse al timore che la riforma del catasto potesse preludere ad una stagione di ulteriore rincaro dei tributi immobiliari, ha verosimilmente suggerito ai decisori politici del tempo di accantonare la riforma.

Parallelamente a tali decisioni che definirei strategiche, negli ultimi anni si è assistito a diversi interventi collaterali, che non hanno tuttavia alterato l'impianto complessivo del prelievo. Porto ad esempio la deduzione per le case acquistate per essere locate, la detrazione IVA da Irpef sulle case dei costruttori, che definirei dei pannicelli caldi o una chirurgia estetica.

Gli ultimi anni sono stati caratterizzati da una continua e perdurante crisi del mercato immobiliare, tornato a crescere in termini di volumi compravenduti, ma ancora molto distanti in termini di prezzi di compravendita dai livelli *top* di mercato, raggiunti circa 11 anni fa, nel 2008.

Spero di aver ricostruito la situazione dal punto di vista dello scenario, che ha creato questo bisogno di affrontare la tematica della fiscalità immobiliare, ma nel titolo appare chiaro che sia molto concentrata sulla riforma del catasto.

Inizierò un piccolo *ping pong* con il collega Alberto Bonino, perché qui entriamo in tematiche tecniche, quindi lascio la parola ad un tecnico per esprimere quali sono gli spazi e conseguentemente le volontà di intervento rispetto alla riforma del catasto.

ALBERTO BONINO, consigliere dell'Associazione geometri fiscalisti – AGEFIS. Grazie, presidente, buongiorno a tutti, mi unisco al collega Mion nel ringraziare lei e

tutta la Commissione per averci invitato ad esporre le nostre proposte.

Come già affermato, crediamo che una riforma della fiscalità immobiliare non possa prescindere dalla riforma del catasto. Questo è il primo punto sul quale intendiamo basare il nostro intervento, ma permettetemi alcuni cenni introduttivi.

Quest'anno l'11 agosto ricorre un compleanno particolare, la legge di istituzione del catasto compie 80 anni: 11 agosto 1939 – 11 agosto 2019. Quindi, se parliamo di riforma di fiscalità immobiliare, sappiamo che parliamo di una riforma basata su una legge che ha 80 anni. Quest'anno c'è anche un altro compleanno, il trentennale degli estimi catastali, perché l'ultima revisione degli estimi catastali risale al 1988-1989, quindi sono passati 30 anni da questa revisione.

In questa fase storica in cui i cambiamenti sono così veloci e così dinamici non possiamo basare un'ipotesi di riforma su questi presupposti, tanto che i vari tentativi operati negli anni sono stati puntualmente disattesi. Mi chiedo se alla parola catasto non debba essere associato il segnale di pericolo triangolare con la scritta « chi tocca muore », e anche l'ultimo tentativo operato nel 2004 con l'attribuzione ai comuni della possibilità di richiedere le variazioni delle rendite catastali laddove queste si discostassero significativamente dal valore medio ordinario, mi pare che sia naufragato. Mi riferisco al comma 335 che tutti conosciamo bene, comma che è stato applicato da 17 comuni su tutto il territorio nazionale, quindi è una norma che non ha funzionato molto.

Non vi è alcun dubbio che il mancato aggiornamento di questi estimi su scala nazionale abbia prodotto da un lato la staticità della base imponibile rispetto ad un mercato così volubile, da un altro una forte sperequazione tra i comuni che hanno applicato il comma 335 e tutti gli altri comuni che, non possedendo risorse e competenze, non hanno potuto attivare la normativa predetta.

Per inciso, il comma 335 prevedeva un meccanismo di rideterminazione della rendita, basato sul valore di mercato, le ren-

dite calcolate nel biennio 1988-1989 partivano dal presupposto del reddito, quindi due formule completamente diverse. Oggi ci troviamo con i comuni che hanno applicato il comma 335 ad avere rendite determinate partendo dal valore di mercato, e con i comuni che non li hanno applicati ad avere rendite determinate partendo dal reddito locativo dell'epoca, quindi capite che anche questa è una sperequazione.

Questa staticità peraltro non è superabile con il semplice utilizzo di moltiplicatori lineari, che, matematicamente parlando, partendo da un dato viziato non fanno altro che elevare alla potenza il dato precedentemente viziato, quindi la discordanza viene decuplicata. Per questo riteniamo importante sottolineare due aspetti fondamentali. Il primo si basa sul fatto che, se consideriamo astrattamente la sola ridefinizione delle basi imponibili catastali, questo non potrà garantire sicuramente un fisco immobiliare più equo e orientato alla crescita.

Il secondo aspetto riguarda l'eventuale riforma del catasto, riforma che richiederebbe comunque un congruo periodo temporale per essere completata, che riteniamo possa essere stimato in 3 anni, tenuto conto che già nel 2015 l'Agenzia delle entrate aveva stimato un periodo di 5 anni, ma ad oggi le banche dati a disposizione del MEF sono state notevolmente implementate, per cui molti di quei dati che nel 2015 erano in percentuale maggiore carenti quest'anno li troviamo a disposizione.

Nel frattempo sarebbe possibile adottare alcuni accorgimenti e migliorie a carattere normativo, in modo da calmierare alcune delle più evidenti sperequazioni, accorgimenti questi che potrebbero essere adottati anche se non si decidesse di avviare la riforma. Di questo parleremo in seguito, perché ora ci concentriamo sulla riforma soprattutto dal punto di vista tecnico.

Già molto si è fatto nella direzione impartita dalla legge delega del 2014 e a tale proposito dobbiamo veramente riconoscere l'efficacia dell'impianto normativo già delineato nella bozza del decreto legislativo datato 2015, quello che poi è stato stral-

ciato da quel Consiglio dei ministri di cui ha parlato il presidente, al quale aggiungerei alcune osservazioni e implementazioni che in sintesi abbiamo riassunto in quattro punti.

Il primo punto riguarda il passaggio dal sistema di stima basato sul vano catastale al metro quadrato catastale, sistema che riteniamo essere la fondazione su cui posare la prima pietra, cioè non si può far nulla se non avviene prima questo passaggio. Ad oggi, più del 95 per cento delle unità immobiliari è già dotato del dato metrico di superficie, questo dato peraltro viene già assunto come riferimento per l'applicazione della tassa rifiuti nel caso in cui il cittadino non abbia dichiarato l'esatta superficie utilizzata.

Resta pertanto una piccola quantità di unità immobiliari (circa il 5 per cento) ancora sprovvista di superficie o con planimetrie non aggiornate, ma questo numero in ogni caso è destinato a diminuire soprattutto in occasione di compravendite e lavori di ristrutturazione in base ai quali vige l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale. Le problematiche legate alla conversione di vani in metri quadrati sarebbero dunque limitate a questo piccolo numero di immobili, e qui secondo noi la soluzione proposta dall'Agenzia delle entrate, cioè quella di attribuire a queste unità immobiliare una superficie convenzionale, moltiplicando il numero dei vani per un coefficiente relativo alla superficie media dei vani, potrebbe già portare a buoni risultati in tempi brevissimi.

In questo caso occorrerebbe attivare un'azione di *compliance* con i cittadini, per garantire loro la possibilità di azioni correttive. Riteniamo che si possa introdurre a favore dei titolari di queste unità immobiliari un'agevolazione fiscale per le attività di rilievo asseverato da parte di professionisti abilitati, con conseguente presentazione dell'atto di aggiornamento in esenzione da tributi, quindi un primo passo per coinvolgere il cittadino. Questa agevolazione peraltro potrebbe anche essere estesa a tutti i titolari ai quali è già stata attribuita la superficie catastale, nel caso in cui in-

tendano correggere il dato eventualmente viziato da errori.

Tale detrazione potrebbe essere strutturata come quella prevista per i canoni di locazione, prevedendo un importo massimo detraibile parametrato al reddito di ogni contribuente. Noi ci siamo permessi di allegare al documento un'analisi e una proposta dettagliata di come potrebbe essere strutturata questa detrazione.

Il secondo punto riguarda invece un altro fattore rilevante ai fini dell'attuazione della riforma ed è quello della qualificazione delle unità immobiliari, qualificazione che dovrà per forza essere adeguata al nuovo sistema di stima. In pratica, si dovrà superare l'attuale sistema di categorie e classi, orientandosi sull'effettiva destinazione d'uso e basandosi sui caratteri posizionali, tipologici e costruttivi delle singole unità immobiliari.

Attenzione, perché la nuova qualificazione dovrebbe essere relazionata con la situazione urbanistica, relazione che oggi non risulta considerata, provocando di fatto disallineamenti tra le destinazioni d'uso tali da ipotizzare a volte illegittimità negli atti di trasferimento. A cosa mi riferisco? Vi cito un esempio realistico: un mio cliente ha trasformato un negozio in un garage, perché il mercato degli affitti dei negozi era crollato e nessuno lo affittava, mentre il garage aveva una redditività. Quindi pratica edilizia, destinazione ad uso autorimessa, variazione catastale giustamente stoppata dalla normativa catastale, in quanto tipologicamente unità destinata ad uso commerciale, cioè il principio è che la destinazione urbanistica non ci azzecca con la destinazione catastale. Come farebbe quel soggetto a vendere quel garage censito in categoria C1? Questo è un esempio chiaro, che ci fa rimarcare questa attenzione.

Questa operazione di riqualificazione delle unità immobiliari potrebbe essere attuata d'ufficio, mantenendo in parallelo la vecchia qualificazione per un periodo di tempo sufficiente al cittadino per le eventuali osservazioni e segnalazioni di errori o incongruenze, quindi è un'operazione che si può fare d'ufficio in tempi brevi.

Il terzo punto riguarda il processo estimativo, che rappresenta la spina nel fianco di tutta la riforma. Qualunque sia il sistema adottato, è necessario prevedere il coinvolgimento attivo di tutte le parti, ma questo è già stato detto e ripetuto nel corso di altre audizioni.

Va rilevato che, siccome il risultato finale sarà viziato dalla qualità dei dati assunti in partenza (mi riferisco alle consistenze, alle caratteristiche tipologiche e costruttive), particolare attenzione dovrà essere data a questi fattori. Se per le unità immobiliari ordinarie sarà possibile applicare i principi estimativi basati su funzioni statistiche di massa, per le unità immobiliari speciali questo non sarà possibile, pertanto occorrerà procedere con la stima diretta.

Su questo punto condividiamo il principio ipotizzato dalla stessa Agenzia delle entrate, anche se lo riteniamo suscettibile di implementazioni, come ad esempio l'introduzione (qui concordo con quanto detto da chi mi ha preceduto) di variabili correlate alla prestazione energetica e alla classificazione sismica e acustica degli edifici. Anche in questa fase, però, riteniamo che possa essere data facoltà ai cittadini e ai titolari delle unità speciali di avvalersi di professionisti abilitati per l'eventuale rilievo e stima, con possibilità di portare in detrazione i relativi costi.

Una volta completato il processo estimativo, è indispensabile stabilire un meccanismo di aggiornamento automatico degli estimi, parametrato all'andamento del mercato, che dovrebbe attivarsi sulla base di periodi infracensuari biennali o al massimo triennali, cioè una volta messo a punto il sistema. Abbiamo l'OMI che nel frattempo è diventato uno strumento molto affidabile, quindi in periodi infracensuari ridotti potrebbero essere fatte le opportune tarature.

Il quarto punto riguarda le Commissioni censuarie, che sono l'organo di tutela e garanzia per il corretto funzionamento dell'impianto di riforma. Qui faccio un passo indietro, perché il 28 gennaio 2015 è già entrato in vigore il decreto legislativo 198, il quale ha stabilito la composizione, le

attribuzioni e il funzionamento delle Commissioni censuarie locali e centrale. Il problema è che ad oggi non conosciamo il numero delle Commissioni effettivamente costituito e il livello di completamento dell'impianto generale, quindi riteniamo opportuno avviare quanto prima un processo di verifica e completare la costituzione delle Commissioni censuarie.

Vorremmo fissare l'attenzione su un altro aspetto, e qui mi ha fatto molto piacere che nell'audizione precedente sia stato esposto l'argomento dell'Anagrafe immobiliare integrata, punto sul quale riteniamo che il legislatore debba concentrarsi seriamente. Vorrei ricordare che, sin dal primo momento in cui si è parlato di questa possibile riforma del catasto, AGEFIS ha ritenuto che questo strumento potesse rappresentare l'evoluzione dell'attuale sistema catastale.

Unificando definitivamente tutte le banche dati, come ho sentito prima, si potrebbe fornire quella che definiamo carta d'identità immobiliare, ma nel concetto confermiamo l'ipotesi fatta in precedenza, carta d'identità che deve contenere tutte le indicazioni che abbiamo sentito prima, *in primis* i dati oggettivi degli immobili, quelli catastali, dove troveremo consistenza, rendita, valore, poi i dati soggettivi, quelli dei registri immobiliari, quindi ipoteche, trascrizioni, vincoli, servitù, gravami di ogni sorta, e quelli urbanistici, tutti i titoli abilitativi, cioè la « carta d'identità » del fabbricato, i dati di qualificazione, di classificazione energetica, sismica e acustica, e (concordo in pieno) la presenza dei vincoli che oggi sono in parte resi pubblici da un portale, Vincoli in rete, che uno deve andare a cercare e quindi non è immediatamente correlato all'immobile.

La fusione di tutte queste banche dati fornirebbe sicuramente uno strumento funzionale a tarare tutti i prelievi di natura fiscale. Aggiungo che il costante aggiornamento di questo sistema potrebbe essere garantito con la collaborazione di cittadini, professionisti ed enti locali, ma basterebbe applicare lo stesso principio della conservazione del catasto, affidando ai vari soggetti l'onere di provvedere all'aggiorna-

mento dei dati ogni qualvolta questi subiscano variazioni, quindi ognuno fa la sua parte e questa Anagrafe non diventa il mantenimento dell'Anagrafe, un costo in più a carico dello Stato, ma un'autoconservazione da parte di tutti gli enti.

Peccato che, a differenza di quanto previsto dal decreto-legge 78 del 2010, l'attivazione dell'Anagrafe immobiliare integrata non sia avvenuta completamente: ad oggi risulta accessibile in via sperimentale da un numero limitato di comuni che ne ha fatto apposita richiesta, sono esattamente 119 comuni che hanno l'accesso a questa Anagrafe.

È pertanto fondamentale attivare quanto prima il servizio di consultazione ai professionisti competenti e a tutti gli enti locali ai quali sarà affidata la gestione territoriale. Attivare questo servizio potrebbe essere il primo passo verso la costituzione di uno strumento fondamentale per pianificare tutta la fiscalità immobiliare.

Aggiungo ancora un elemento che ci pare doveroso evidenziare, quello che riguarda l'introduzione del concetto di premialità dal punto di vista tributario e fiscale, correlata alle classi energetica, sismica e acustica degli immobili.

Il problema sta nel fatto che una riforma del catasto, che basa le sue fondazioni sulle caratteristiche tipologiche e costruttive, rischia che la presenza di questi elementi premianti aumenti la base imponibile, come di fatto deve essere perché è chiaro che una casa con prestazioni elevate di una certa tipologia vale di più di una casa senza quelle prestazioni e, quindi, ad Anagrafe immobiliare integrata, attivata e funzionante, basterebbe immaginare la creazione di un coefficiente parametrato a queste classificazioni, che agisca come correttivo inversamente proporzionale. È chiaro che la base imponibile catastale mi va su, ma, se io nell'anagrafe ho tutti questi dati, applico un coefficiente riduttivo che me l'abbassa e, quindi, faccio la politica premiale che ritengo più opportuna. Naturalmente questa diventerebbe un'operazione semplice e possibile se si attivasse l'anagrafe a prescindere dalla riforma del catasto. La riforma del catasto è la base, ma

questo è un elemento che si potrebbe già attivare.

Concludo, perché fin qui vi ho illustrato sinteticamente i punti di sostegno, ma c'è l'argomento per cui la riforma del catasto si fondava su un principio molto importante, che è l'invarianza di gettito, sul quale lascerei di nuovo la parola al presidente Mion.

MIRCO MION, *presidente Associazione geometri fiscalisti – AGEFIS*. Occupiamo ancora un po' di spazio perché è una tematica che ci accalora fortemente, in qualità di professionisti tecnici dell'area tecnica edile, ma soprattutto con una declinazione di tipo fiscale.

Abbiamo cercato di andare un po' nell'intimità di questo oggetto misterioso che all'epoca di fatto si bloccò, proprio perché il decisore politico non ritenne di poter dare una risposta soprattutto a una stampa che fece una campagna decisamente scellerata, non riuscendo a manifestare correttamente quali potevano essere i benefici, ma indicando soltanto i malefici della riforma del catasto, con tabelle nelle quali schizzavano prezzi, senza però mettere di pari passo il contraltare, ovvero che qualcuno ne avrebbe tratto dei benefici, con un principio di perequazione.

L'oggetto misterioso dell'epoca fu la cosiddetta « invarianza di gettito ». Abbiamo cercato di concentrarci per dare al decisore politico di oggi degli strumenti di approfondimento per comprendere come si possa passare di nuovo questa cruna dell'ago.

Una volta ultimata la revisione generale degli estimi, avremo certamente valori profondamente differenti rispetto a quelli attuali. Ci sarà qualcuno che si vedrà effettivamente attribuire un valore catastale decisamente superiore, qualcuno che se lo vedrà di fatto confermare e qualcuno che se lo vedrà di fatto diminuire. L'invarianza di gettito prevedeva appunto che non ci fosse la stessa raccolta dal punto di vista dell'imposizione.

Noi abbiamo immaginato l'invarianza di gettito e abbiamo cercato di analizzarla con queste due variabili: una variabile con invarianza di gettito a livello comunale e una con invarianza di gettito a livello na-

zionale. A livello comunale si potrebbe immaginare che con la nuova base imponibile post riforma del catasto, con delle nuove aliquote, il comune non incassi né un euro in più né un euro in meno. Questo consentirebbe al comune di mantenere lo stesso gettito e, quindi, riteniamo che sia una soluzione realizzabile; avrebbe il vantaggio di evitare i rincari indiscriminati, però a nostro avviso non riequilibrerebbe l'imposizione a livello nazionale, perché la riequilibrerebbe esclusivamente all'interno dello stesso comune e non già tra comuni diversi, quindi ci sarebbero di nuovo cittadini di serie A e di serie B a seconda di dove risiedono.

Caldegghiamo di più una soluzione di invarianza di gettito a livello nazionale che garantisca allo Stato lo stesso gettito. Dobbiamo anche, però, metterci di fronte a quello che noi riteniamo un doppio ostacolo. Il primo è che operando sulla base di questa seconda ipotesi alcuni contribuenti, come abbiamo detto, subiranno rincari molto maggiori di quanto non accadrebbe confinando l'invarianza a livello di singolo comune. Il perché è intuitivo: i prezzi delle case differiscono di più tra una città e l'altra piuttosto che all'interno di una zona stessa. Il secondo ostacolo è che alcuni comuni si troveranno a incassare molto meno di ciò che incassano con gli attuali valori catastali, mentre altri risulterebbero incassare molto di più, ancora una volta a favore dei grandi centri urbani, dove si è subito meno la crisi immobiliare e i valori sono aumentati maggiormente, per dinamiche diverse, rispetto a comuni « di periferia ».

Chiaramente abbiamo anche immaginato delle possibili soluzioni, cercando di mantenere un'autonomia impositiva da un punto di vista comunale, nella logica del federalismo fiscale. Istituito un fondo nazionale si potrebbe redistribuire equamente a ogni comune l'importo che precedentemente incassava a livello comunale, mantenendo, quindi, un principio di imposizione locale. Abbiamo immaginato una *service tax*, non come un principio patrimoniale, andando a tassare il valore dell'immobile, ma agganciandola al principio

dell'addizionale IRPEF, ovvero una *service tax* che funzioni in maniera direttamente proporzionale, anche in base all'articolo 53 della Costituzione (la progressività dell'imposta), agganciandola alla capacità di produrre reddito di ogni cittadino, contribuendo di fatto al mantenimento dell'attuale principio della TASI, ovvero dei servizi a disposizione di tutti.

Non riteniamo che questa sia la soluzione che potrebbe risolvere tutti i problemi, però riteniamo che sia un'indicazione sulla quale lavorare: da una parte manteniamo l'invarianza di gettito e, quindi, è possibile portare avanti questo progetto; dall'altra parte manteniamo anche un'imposizione a carattere locale da parte dei comuni.

Abbiamo ancora — spero ce lo concederete — un paio di interventi di tipo tecnico. Uno lo fa Alberto — magari lo asciughiamo — e uno vorrei chiuderlo io con due osservazioni, che spero che all'interno del vostro documento finale possano trovare spazio quale indicazione — ci auguriamo — per una nuova normativa, immaginando un fisco immobiliare anche come potenziatore di crescita sociale e ambientale.

ALBERTO BONINO, *consigliere dell'Associazione geometri fiscalisti — AGEFIS*. In ogni caso, al di là delle premesse che abbiamo fatto, alcuni correttivi temporanei si potrebbero valutare. Al di là dell'attivare le riforme e quello che abbiamo detto prima, abbiamo individuato un paio di osservazioni.

Un primo problema di sperequazione è dato oggi dall'elevata pressione fiscale che grava sugli immobili inutilizzati. Mi riferisco effettivamente a quegli immobili qualificati nel sistema tributario come « immobili a disposizione », per i quali addirittura è previsto l'incremento della rendita catastale ai fini del prelievo delle imposte sul reddito. Tuttavia, questi immobili oggi non risultano produttivi di reddito. Il problema grande è che soprattutto nelle periferie questi immobili non trovano neppure collocazione sul mercato e, quindi, confluiscono a gonfiare il volume degli immobili in vendita, creando una regressione del mercato. Questa situazione chiaramente pro-

duce impoverimento dei titolari, a causa di una pressione molto elevata a fronte di redditi inesistenti.

Che cosa si potrebbe fare? Noi crediamo che la prima opzione sia quella di ridurre la pressione fiscale su questi immobili, ma questo dipende dalla volontà politica e naturalmente dagli spazi di bilancio con il quale il politico si trova a doversi confrontare.

Se tale volontà e tale spazio non ci fossero, l'indicazione tecnica che ci sentiamo di fornire è quella di spostare parte della tassazione dal possesso di questi immobili al reddito, cioè togliamoli o riduciamo la base imponibile ai fini IMU e TASI e spostiamoli sul reddito. È chiaro che poi sul reddito cala complessivamente la pressione fiscale.

In alternativa o in abbinamento a questa riduzione delle aliquote IMU e TASI sui fabbricati a disposizione, si potrebbe anche introdurre un meccanismo di riduzione del prelievo per gli immobili che risultino effettivamente inutilizzati da parte del possessore, riduzione che noi riteniamo in linea con quella già applicata alla base imponibile dei fabbricati inagibili, ma basata su un presupposto meno stringente, cioè quello che potrebbe essere collegato alla mera mancanza di utilizzo e di allacciamento alle utenze e non già riferito allo stato di fatiscenza risultante da perizia, quindi allargando la base degli utenti che possono beneficiare di questa riduzione.

È chiaro che l'introduzione di questo meccanismo avrebbe anche un'altra conseguenza positiva, cioè quella di disincentivare la corsa a rendere inagibili o fatiscenti gli immobili per ottenere la classificazione nella categoria F2. Pensate che nel biennio 2016-2017 le categorie F2, cioè i fabbricati collabenti, quelli che sono stati dichiarati privi di reddito, sono aumentati del 9,8 per cento e, se si analizza il periodo di cinque anni indietro, questo incremento è addirittura del 65 per cento. C'è, quindi, una corsa a rendere inagibili gli immobili ai fini di limitare il prelievo, anche mettendo in atto operazioni come quelle che si sentono dire: «tolgo il tetto e poi lo classifico in F2 e quantomeno non pago le imposte».

MIRCO MION, *presidente Associazione geometri fiscalisti – AGEFIS*. Soprattutto nelle aree del nord e del nord-est in particolare.

ALBERTO BONINO, *consigliere dell'Associazione geometri fiscalisti – AGEFIS*. Un secondo problema – e ci avviamo alla conclusione – è quello relativo alla morosità dei canoni di locazione. Questo problema è fortemente sentito soprattutto negli ultimi anni di crisi immobiliare e deriva dalla previsione dell'articolo 26 del TUIR, nel quale è previsto l'assoggettamento a imposta dei redditi fondiari anche se non percepiti.

È chiaro che la possibilità di vedersi riconosciuto il credito d'imposta oggi c'è, ma è collegata alla sentenza di un giudice, quindi io devo esperire tutto il procedimento di morosità e arrivare alla convalida dello sfratto per vedermi riconosciuto il diritto di non pagare le tasse. Nel frattempo, io sono andato avanti a pagare un anno o forse anche più, con le varie proroghe e gli sconti che di solito si usa fare sulle locazioni. Pertanto, riteniamo questa misura insufficiente.

Peraltro, esiste una norma contenuta nel disegno di legge semplificazione che prevede che questa maturazione del credito d'imposta possa essere anticipata, non alla convalida definitiva, ma al momento dell'accertamento della morosità, quindi con un leggero anticipo. Tuttavia, questo varrà solo per i contratti stipulati dal 2020 in poi, quindi l'efficacia è molto limitata, salvo anche il problema applicativo che dividerà in periodi diversi l'applicazione di questa norma.

Noi riteniamo che possa essere valutato il principio dell'autocertificazione, cioè concedere al cittadino di autocertificare, sotto responsabilità penale, la mancata percezione dei redditi.

È chiaro che questo comportamento potrebbe essere in qualche modo stimolante al rilascio di autocertificazioni facili, ma, se è accompagnato da un adeguato apparato sanzionatorio, secondo noi, potrebbe fungere da bilancia.

Inoltre, l'idea potrebbe anche essere quella di consentire l'autocertificazione sui canoni non percepiti a coloro che scelgono di incassare il canone di locazione con modalità tracciabili. Se tu fai il contratto e ti pagano solo con bonifico o con assegno, allora

a questo punto ti do la possibilità di autocertificare qualora l'inquilino non ti paghi l'affitto e, quindi, ti faccio un prelievo sull'effettivo reddito dato da quell'immobile.

Ci rendiamo conto che questo tema è delicato e che rischia di incidere sugli equilibri di bilancio, ma è chiaro che, se siamo qui per parlare di equità, l'equità si ha quando viene applicata su una capacità contributiva reale e non figurativa.

Io avrei terminato, quindi lascio la parola al presidente per le conclusioni.

MIRCO MION, *presidente Associazione geometri fiscalisti – AGEFIS*. Aggiungo ancora un paio di indicazioni, sono le ultime, ma l'occasione fa l'uomo ladro, come si dice, per usare una battuta. Ce l'abbiamo nel cuore davvero, sono tematiche che tocchiamo con mano tutti i giorni e ci rendiamo conto che sono dei grandi freni allo sviluppo del settore immobiliare e non solo.

Stiamo parlando di un gettito da 40 miliardi nel settore immobiliare, in cui a fare la parte del leone è la parte patrimoniale, quindi io credo che sia un tema su cui è necessario spendere del tempo, però deve essere del tempo speso con dei valori e con delle indicazioni, altrimenti – permettetemi anche qui una battuta – ci troviamo a fare lo spritz al bar, a girare dei bicchieri. Quello che vogliamo fare è lasciare dei temi di riflessione a questa Commissione.

Come dicevo, abbiamo ancora due tematiche per un fisco immobiliare orientato alla crescita sia sociale che ambientale. Sull'aspetto sociale riteniamo che sia importante affrontare anche il discorso dei contratti a canone concordato. Su questi contratti attualmente, ma soltanto fino al 31 dicembre, a meno di proroghe o – quello che noi auspichiamo – stabilizzazioni, c'è una cedolare secca del 10 per cento, che ha dato ottimi risultati soprattutto in termini di emersione del nero, quindi di contratti farlocchi. Se non dovesse essere mantenuta o prorogata, ritornerà al 15 per cento, che fa il paio col 21 per cento di quella ordinaria e, quindi, di fatto svilirebbe un po' il suo potere.

Dall'altra parte c'è stata una riduzione della base imponibile IMU e TASI del 25 per cento dal 2016, anche se debbo dire che abbiamo condotto un'analisi sui vari comuni

che hanno operato con aumenti, visto che è stata data loro l'opportunità di venir meno al blocco degli aumenti sui tributi, e proprio su queste tipologie di immobili si è un po' concentrato il fuoco dei comuni per riuscire a recuperare del gettito.

Dunque, le proposte sono: in primo luogo stabilizziamo questo 10 per cento definitivamente, anche per poter dare un respiro a lungo termine a chi intraprende questa strada, e magari, se è possibile, potenziamo le agevolazioni IMU e TASI, portandole anch'esse idealmente in modo strutturale al 50 per cento.

Perché parlavo del sociale? Perché da un punto di vista della *policy* la prima è un'evidenza di carattere economico-sociale, che ricollega le condizioni di maggior disagio e difficoltà alle famiglie che vivono in locazione e questo non mi pare poco. La seconda considerazione è di carattere economico ed è legata a quello che sta accadendo, ovvero a una sempre maggior diffusione delle locazioni a breve, quelle sotto i 30 giorni (Airbnb, Booking.com), che di fatto sottraggono gli immobili, soprattutto quelli del centro città, a contratti di locazione di tipo tradizionale, per portarli a queste gestioni di tipo breve, di due o tre giorni o di una settimana.

Io parlavo con dei ragazzi che vivono a Barcellona. Ormai a Barcellona non c'è un immobile, non del centro-centro, ma dell'area più ampia, che sia a disposizione per locazioni a medio-lungo termine, per cui debbono tutti andare a vivere al di fuori della città. Per chi lavora è una difficoltà, quindi, se vogliamo – permettetemi la battuta – mettere prima gli italiani, dobbiamo pensare di dare anche una casa agli italiani e non soltanto al turismo, che, pur essendo un'industria molto importante per il Paese, è un pezzo della vicenda della fiscalità immobiliare.

La seconda misura, di carattere ambientale, è legata ai cosiddetti « ecobonus » e « sisma bonus » e alle ristrutturazioni. Sono sicuramente un successo. Quello che andrebbe fatto è evitare di moltiplicare il ginepraio che già abbiamo: un ginepraio di normative, un ginepraio di aliquote (50, 55, 65, fino all'85 per cento). Ogni giorno c'è una circolare dell'Agenzia delle entrate che

dice «è cedibile il credito, ma non alla banca». Il cittadino è disorientato.

Pertanto, ritengo che anche in questo caso si dovrebbe ripartire da un set di certezze, dire dove vogliamo andare, definire delle aliquote certe e soprattutto fare questa operazione «a bocce ferme», non contro scadenza quando arrivammo alla fine dell'anno all'interno del documento, nel quale ormai è definito tutto con spazi sempre più ridotti e, quindi, si cerca di giocare un po' con le aliquote.

Concludo. Anche questo tema mi è caro. Rispetto al sistema delle detrazioni merita di essere fatta, a nostro avviso, un'ulteriore considerazione di carattere sistematico.

Si parla molto in questi giorni di questa *flat tax* estesa alle famiglie per il 2020, un po' come è accaduto con l'ampliamento per le partite IVA del regime forfetario nel 2019 fino ai 65.000 euro. Il principio dell'imposizione proporzionale con un'aliquota costante è tendenzialmente incompatibile col sistema delle detrazioni.

Sottolineiamo altresì che un'aliquota costante con il sistema delle detrazioni non si accompagna bene con un prelievo strutturato così come con le aliquote progressive. Quindi si apre un tema di riflessione: tenuto conto che con la *flat tax* degli autonomi non è possibile portare in detrazione nulla, di fatto andremo a disincentivare tutto ciò che è stato incentivato quest'anno, perdendo tutto il sistema delle detrazioni.

Noi ci siamo presi uno spazio che riteniamo opportuno. Se ci siamo dilungati, ce ne scusiamo, ma speriamo di essere stati interessanti e di aver contribuito a un dibattito fattivo, magari un po' contadino, però concreto, con alcuni passi che riteniamo attuabili. Ringraziamo tutti voi per l'attenzione e per la pazienza. Buona giornata e buon lavoro, che ne avete.

PRESIDENTE. Grazie, il vostro contributo è stato molto prezioso. I suggerimenti che ci avete dato questa mattina, in parte — ve lo dico perché questo vi può servire anche dal vostro punto di vista come con-

fronto — sono stati portati anche da altri rappresentanti e, quindi, hanno sicuramente un fondamento molto forte. Il tema del catasto è sicuramente uno dei temi centrali sui quali ovviamente tutta l'indagine conoscitiva si è concentrata. È evidente che da lì non possiamo scappare, come dicevate voi.

Intorno al tema del catasto, come avete fatto capire anche voi questa mattina in maniera molto chiara in entrambe le audizioni, c'è il tema dell'armonizzazione dei prelievi fiscali. È il cane che si morde la coda alla fine, perché ovviamente intervenendo sulla valutazione fiscale degli immobili occorre armonizzare conseguentemente il prelievo fiscale che grava sugli immobili stessi, quindi il percorso non è sicuramente semplice.

Il nostro compito è quello di consegnare al Parlamento una relazione la più completa possibile, che tenga conto soprattutto di chi vive sul campo queste esperienze, e possibilmente condivisa. Questa è una Commissione bicamerale, con un numero ristretto di componenti. Contiamo, quindi, di avere una relazione che sia votata da tutti e che diventi patrimonio sia della Camera che del Senato e di tutti i Gruppi politici. Questo dovrebbe favorire noi parlamentari nel cercare poi di proporre anche singole misure, quando sarà necessario, dentro, però, una visione coordinata di interventi e potrebbe favorire anche l'azione che voi e altri soggetti svolgete presso il Governo e il Parlamento stesso per cercare di stimolare un riordino di tutto il sistema tributario sugli immobili, che è assolutamente necessario.

Grazie davvero per il vostro contributo. Avremo modo di risentirci in seguito.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 10.05.

*Licenziato per la stampa
il 12 marzo 2020*



18STC0066860