



**Audizione al Senato della Repubblica  
di rappresentanti del Consiglio nazionale dei consumatori e degli utenti  
COMMISSIONE FINANZE E TESORO  
INDAGINE CONOSCITIVA SUL TEMA DELLA TASSAZIONE DEGLI  
IMMOBILI.**

25 giugno 2013

Il 2012 ha visto l'economia del nostro paese attraversare una fase recessiva che continua anche nel 2013 e causa disoccupazione, riduzione della produzione e crollo dei consumi e degli investimenti. Di fronte a questa situazione il Parlamento deve reagire. La politica fiscale che il nostro Paese attuerà nei prossimi mesi, nel suo insieme, potrà influenzare l'andamento dei consumi, dimostrandosi un efficace strumento per il controllo congiunturale dell'economia. Trovandoci in una fase di recessione economica, riteniamo che una diminuzione del prelievo tributario, nei confronti dei consumatori percettori di redditi medio bassi non è più posticipabile. E' anche necessaria una diminuzione della pressione fiscale sul lavoro, sui consumatori pensionati e non sul patrimonio.

Tale politica ha un doppio vantaggio, realizzare una più equa distribuzione dei redditi e favorire un più rilevante incremento della spesa per i consumi.

In particolare, l'Adoc auspica che i percettori di redditi medio-bassi siano esentati dall'obbligo di pagare l'IMU. E' possibile intervenire e rimodulare il prelievo fiscale dell'IMU senza che ciò comporti conseguenze non compensabili sulle casse dello stato, specie se si procede ad una revisione della spesa pubblica e all'abolizione di quella inefficiente.

Il che consentirà un aumento del reddito disponibile delle famiglie, che potranno incrementare la spesa per i consumi, considerata la loro maggiore propensione. Ma, al contrario, un eventuale aumento del prelievo tributario sui redditi medio - bassi provocherà una riduzione del reddito netto disponibile delle famiglie, che saranno così indotte a diminuire la propria spesa per consumi e investimenti, con la conseguenza che ciò causerà un'ulteriore riduzione dei redditi, dei consumi e un ulteriore crollo dell'occupazione e degli investimenti.

In quest'ottica il sistema tributario del comparto immobiliare deve essere informato a criteri di progressività, in coerenza con il 2° comma dell'art. 53 della Costituzione e in conformità alle sollecitazioni provenienti dall'U.E.

Per ovvie ragioni di equità fiscale, l'IMU dovrebbe essere progressiva con aliquote differenziate in base al reddito ISEE. Attualmente, la differenza tra il valore di mercato degli immobili e il loro valore catastale è troppo elevato, molti immobili sono fiscalmente

**ADOC - ASSOCIAZIONE PER LA DIFESA E L'ORIENTAMENTO DEI CONSUMATORI**

**Sede Nazionale**

Via Chiana, 87 - 00198 Roma  
Tel. 06.45420928 - Fax 06.86329611  
info@adoc.org - www.adoc.org

**Sede Legale**

Via Lucullo, 6  
00187 Roma



sconosciuti al sistema catastale e in molti casi non sussiste un'esatta destinazione d'uso dell'unità. Ne consegue un problema di equità fiscale a causa della mancata revisione degli estimi catastali che il Parlamento deve al più presto risolvere, considerato che l'indicatore della situazione economica è determinato tenendo conto anche del patrimonio immobiliare posseduto dalle famiglie e valutato sulla base delle rendite catastali. Ma nello stesso tempo occorre diminuire il livello di evasione fiscale altissimo nei redditi da locazione che coinvolge molti studenti e immigrati costretti a dover pagare canoni non dichiarati al fisco, pur di ottenere un prezzo più basso. Rilevante è anche l'evasione fiscale localizia nelle località turistiche agevolata dalla natura e dalla durata temporanea del rapporto. Di contro i prezzi delle case in affitto nel periodo delle vacanze e nelle località più desiderate non diminuiscono nonostante il peso della crisi.

Non è accettabile che immobili siti nelle aree periferiche delle città hanno rendite più alte rispetto a quelli dei centri storici, ovvero che locali magazzini siano trasformati in unità abitative per essere locati transitoriamente durante il periodo estivo, con contratti verbali non registrati e in barba al fisco. Il Rapporto immobiliare 2013, realizzato dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'ABI, evidenzia il crollo del mercato immobiliare. Dall'inizio della crisi il sistema creditizio ha ridotto notevolmente i finanziamenti alle famiglie. In questo contesto estremamente complesso e irto di ostacoli l'Adoc chiede una diminuzione dell'aliquota per le imposte ipotecarie e catastali pagate per l'acquisto della prima casa. Da ciò deriverebbero più benefici: per le famiglie che intendono acquistare la prima casa, ma non hanno la liquidità sufficiente; per la ripresa del mercato immobiliare che ha registrato un calo delle compravendite di circa il 26 %; per le casse dello Stato, attesi i maggiori tributi percepibili dalla ripresa dei trasferimenti, attualmente in calo, con un evidente rilancio della domanda interna e dei consumi. In quest'ottica la recente proroga, con tanto di aumento dal 55 al 65%, del bonus per l'efficienza energetica e le ristrutturazioni è stata accolta positivamente e rappresenta, a nostro avviso, un ottimo viatico per il ritorno agli investimenti nel settore e uno sprone ai consumi. Ci auguriamo in tal senso che, una volta scaduto il termine, le detrazioni per la ristrutturazione continuino ad essere importanti dal punto di vista economico, proprio al fine di non dilapidare quanto di buono è stato realizzato. Dobbiamo inoltre rinnovare l'attenzione sulla bontà di iniziative come il "Percorso Famiglia" che, con aiuti mirati all'acquisto della prima casa, rappresentano il tentativo e la volontà di superare la crisi economica in cui versa il Paese. Un segnale forte di risposta, reale e concreta, ai bisogni dei singoli e dei nuclei familiari che crediamo non debba cadere nel vuoto ma che, anzi, debba essere ampliato e diffuso.

**ADOC - ASSOCIAZIONE PER LA DIFESA E L'ORIENTAMENTO DEI CONSUMATORI**

**Sede Nazionale**

Via Chiana, 87 - 00198 Roma  
Tel. 06.45420928 - Fax 06.86329611  
info@adoc.org - www.adoc.org

**Sede Legale**

Via Lucullo, 6  
00187 Roma