

Senato della Repubblica

5° Commissione Permanente

Programmazione Economica, Bilancio

Audizioni sull'A.S. 926 – Disegno di Legge di Bilancio 2024

MEMORIA

Protocollo:221/2023/AZ/gb.

Vs. rif.: mail dell'8 novembre 2023

Onorevoli Senatori,

CONFABITARE ITALIA - Associazione Proprietari Immobiliari ringrazia per la richiesta di formulazione della presente breve Memoria sul testo del D.d.L. di Bilancio 2024.

La scrivente è una delle otto OO.SS. della Proprietà Edilizia riconosciute dal MIT quali *“maggiormente rappresentative”* a livello nazionale, iscritta al Registro dei portatori di interessi presso la Camera dei Deputati, presente sul territorio nazionale con oltre 80 sedi e quasi 100.000 associati.

La presente Memoria riguarda per la massima parte l'art. 18 del Ddl, intitolato *“Modifiche alla disciplina fiscale sulle locazioni brevi e sulle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili”*.

Preliminarmente vogliamo sottolineare il nostro gradimento per il puntuale inquadramento della disciplina riguardante gli intermediari, che viene riepilogata e meglio precisata rispetto al passato, introducendo peraltro alcune novità quali l'obbligo di nomina del rappresentante fiscale per gli intermediari non fiscalmente residenti nella UE e privi di stabile organizzazione in Italia, in mancanza della quale interviene la responsabilità solidale dei soggetti residenti appartenenti allo stesso gruppo.

Ciò premesso, l'art. 18 merita alcune censure, più nel metodo che nel merito. Si ha, infatti, l'impressione che le misure ivi introdotte abbiano un **“sapore” punitivo** nei confronti di soggetti e per **comportamenti perfettamente conformi alla normativa pro-tempore vigente**.

Ci riferiamo innanzitutto all'innalzamento dell'aliquota della Cedolare Secca dal 21% al 26% in capo a coloro che, nello stesso periodo d'imposta, effettuano Locazioni Brevi in più di un alloggio.

Tale misura, che di tutta evidenza ha lo scopo di scoraggiare la locazione breve spostando l'interesse dei locatori verso le locazioni tradizionali, non coglie nel segno.

Innanzitutto, discrimina i locatori sotto il profilo soggettivo. Il D.L. 50/2017, infatti, prevede che tali locazioni possano essere poste in essere, con pari effetto fiscale (ovvero la Cedolare Secca al 21%, su opzione), sia dal proprietario dell'immobile, sia dal conduttore, sia ancora dal comodatario. È facile a questo punto immaginare la situazione di due appartamenti di proprietà di un nucleo familiare e degli stessi due appartamenti di proprietà di una persona single o comunque priva di altri familiari. Nel primo caso, il secondo appartamento può essere **legittimamente** dato in comodato ad un altro soggetto dello stesso nucleo, il quale stipula gli Atti di concessione in godimento a titolo oneroso. Entrambi gli appartamenti, in tal modo, usufruiscono **legittimamente** dell'aliquota del 21%. Caso opposto quello del nucleo unipersonale, nel quale il proprietario sarà gravato per entrambi gli appartamenti dell'aliquota del 26%.

Proseguendo nel commento, non coglie nel segno soprattutto perché non saranno 5 punti percentuali di tassazione a spostare l'ago della bilancia verso i rischi di occupazioni abusive, morosità, danneggiamenti, impossibilità di rientrare in possesso del proprio bene avendone necessità e quant'altro immaginabile che portano seco "in dote" le locazioni tradizionali.

È questo il vero motivo del grande successo delle locazioni brevi: l'azzeramento (o comunque fortissima mitigazione) di tali rischi. Se il legislatore vuole ottenere risultati tangibili, deve lavorare su questo fronte, non su quello dell'incremento della pressione fiscale.

Chiediamo, pertanto, lo stralcio dell'incremento dell'aliquota.

Sempre con riferimento all'art. 18, riteniamo lesivo del rapporto di fiducia del cittadino nei confronti dello Stato (in altre parole, del "legittimo

affidamento" del primo nei confronti del secondo) l'introduzione di una nuova fattispecie di plusvalenza tassabile (precisamente generata dalla rivendita infradecennale di un immobile nel quale siano stati fatti interventi con Superbonus usufruendo di "sconto in fattura" o cessione del credito, laddove il decennio decorre non dall'acquisto, ma dal "Fine Lavori") con effetti retroattivi.

Anche qui si ravvisa un preciso intento "**punitivo**" di comportamenti posti in essere in momenti nei quali **erano perfettamente legittimi se non, addirittura, incoraggiati** (si pensi al tema del risparmio energetico).

Abnorme appare, oltre alla considerazione del "Fine Lavori" quale "*dies a quo*" del periodo di osservazione, l'estensione del periodo stesso a 10 anni (addirittura doppio rispetto a quello della "tradizionale" rivendita infraquinquennale) così come la coesistenza della indeducibilità totale dei costi del Superbonus nel calcolo della plusvalenza stessa per cessione infraquinquennale (il che comporta un aggravio pari, sostanzialmente, al 26% del costo dei lavori), o, nel caso di rivendita durante il secondo quinquennio dal termine dei lavori, la loro deducibilità al 50%, il che comporta un aggravio pari al 13% del costo dei lavori).

Continuando con questa "logica", si rischia di ingenerare nel cittadino un senso di sfiducia verso i futuri Bonus, anche nel caso in cui per mezzo di essi si vorranno incoraggiare scelte virtuose.

Chiediamo pertanto di stralciare la nuova fattispecie impositiva o, in subordine, di limitare il periodo di osservazione al primo quinquennio, mantenendo i costi dei lavori tra le spese incrementative nel calcolo della plusvalenza.

Da ultimo, si segnala, a proposito dell'incoraggiamento di scelte virtuose, la nostra contrarietà al non aver riproposto per l'anno 2024 la misura introdotta dall'art. 1, comma 76, L. 197/2022 (Legge di Bilancio 2023), ovvero il "**Bonus Acquisto Case Green**", che consente a chi acquista un immobile in Classe Energetica A o B direttamente dal costruttore di poter recuperare in 10 anni la metà dell'IVA pagata.

La misura era ben studiata, premiava i costruttori "virtuosi" ed aiutava a trovare uno sbocco sul

mercato per gli immobili a basso impatto energetico. Non si comprende il motivo per cui essa “merita” solo un anno di vita. Si chiede il mantenimento dell’agevolazione anche per l’anno 2024.

Nell’auspicio che Codesta Onorevole Commissione ritenga le presenti brevi Note degne di accoglimento, anche parziale, porgiamo deferenti saluti.

Con osservanza.

Bologna, 15 novembre 2023

Alberto Zanni
Presidente nazionale Confabitare

Handwritten signature of Alberto Zanni in black ink.