



ITALIA dal 1981 CASA

1981-2013

OLTRE 30 ANNI
DI ATTIVITÀ AL SERVIZIO
DEGLI AMMINISTRATORI



Il primo quindicinale italiano indipendente di informazione, attualità, economia, cultura dedicato al condominio e al patrimonio immobiliare

Direzione e redazione: 10125 Torino, Via E. Thesauro, 2 - Tel. 011.6523611 r.a. - Fax 011.6523690 - Anno XVI - € 3,50 • Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in abbonamento postale - D.L. 353/2003 (conv. in L. 27.02.2004 n. 46) art. 1, comma 1, NO/CUNEO anno 2013 - Stampa: Agagrafica - Cuneo

FISCO

Ipocatastali e registro aumentano da gennaio

Pag. 2

NOVITÀ

Amministratore I suoi problemi in un film di successo

Pag. 6

CATASTO

Variazioni delle rendite Il modello per il ricorso

Pag. 8

COMFORT

Riscaldamento I benefici degli impianti "ibridi"

Pag. 15

DECRETO IMU

Esecuzione degli sfratti per morosità "incolpevole"

Pag. 26

MERCATO

Ritorna l'ottimismo tra gli agenti immobiliari

Pag. 31

A Roma controlli straordinari della GdF contro le locazioni irregolari. Ma i proprietari si dichiarano a propria volta vittime del Fisco

La Capitale dell'affitto in nero

Alivello nazionale è una piaga: per le famiglie e per l'Erario. Tuttavia, malgrado la consapevolezza sulla diffusione del fenomeno, certificata, recentemente, anche dai dati diffusi dai sindacati degli inquilini, destano comunque scalpore gli esiti dell'indagine sugli affitti in nero condotta a Roma dalla Guardia di Finanza in collaborazione con la Regione Lazio, e le Università. Significativi i risultati dell'operazione: su 132 controlli effettuati in poco più di un mese, sono emersi ben 92 casi di irregolarità, per un'evasione fiscale complessiva di quasi 2 milioni.

La strategia elaborata dagli investigatori e dalle istituzioni si è mossa su due direttrici parallele: da un lato, dando più peso al lavoro di *intelligence* e alle sinergie per smascherare i proprietari disonesti che evitano di pagare le imposte e speculano soprattutto sugli studenti fuori sede; dall'altro, avviando una massiccia campagna di informazione sui rischi legati al sottobosco immobiliare, che spesso favorisce l'insorgere di sacche di degrado.

I controlli straordinari nella Capitale sono andati

ad aggiungersi a quelli ordinari, che dall'inizio del 2013 hanno permesso alle Fiamme Gialle di smascherare un'evasione di 12 milioni di euro, e di recuperare ulteriori 13,5 milioni di euro, derivanti dal valore degli immobili sequestrati. Esiti che hanno fatto perno sul cosiddetto patto anti-evasione, che ha prodotto un'impennata di segnalazioni (+ 250%) con un conseguente incremento di controlli (+179%). Tra le tante situazioni emerse, quella di un ottuagenario evasore totale. Ma aldilà del caso specifico, l'intervento dimostra la portata del problema che, ovviamente, trascende il contesto romano, e riguarda tutta Italia, con una particolare incidenza nelle città universitarie.

Ad essere chiamata in causa è anche l'efficacia della cedolare secca: se, stando ai dati di Nomisma, la scelta di questa formula sta crescendo anno dopo anno, al tempo stesso è impossibile non constatare che l'obiettivo di abbattere le locazioni in nero, proclamato alla vigilia dell'introduzione di tale regime fiscale, non sia stato neanche lontanamente raggiunto.

Troppo sfritto incolpevole

L'altra faccia della medaglia. Se dal punto di vista dei conduttori e delle Entrate il problema è quello dei contratti irregolari e degli affitti in nero, nell'ottica dei proprietari immobiliari le vere piaghe sono rappresentate dall'incremento del cosiddetto sfritto incolpevole, dall'aumento vertiginoso delle morosità e dalle insolvenze in genere nelle locazioni.

A denunciare la situazione è stata Assoedilizia che, per voce del presidente, Achille Colombo Clerici, ha puntualizzato: "Lo Stato, invece di andare incontro ai risparmiatori dell'immobiliare, ha in tutti i modi inasprito il carico fiscale sugli immobili, ed ha aggravato i costi di produzione di questa tipologia di reddito. In sostanza:

non si riesce a ridurre la spesa pubblica? Ebbene, la soluzione adottata è quella di scaricarla sulle spalle dei cittadini (in particolare dei proprietari di casa)".

A rincarare la dose, il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani: "Non può funzionare un Paese in cui il proprietario che lochi una unità immobiliare, finisce di pagare le imposte in autunno. Si pensi che il suo giorno di liberazione fiscale è il 16 ottobre. Fino ad allora, e cioè il 79% del canone, se ne va in tasse. Questo, peraltro, con l'auspicio di non dover sostenere spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, e nella speranza, oggi sempre più remota, di non trovarsi a che fare con situazioni di morosità".

Altri servizi alle pagg. 3 e 4

Un provvedimento per garantire la fornitura anche ai morosi

Acqua: ecco la tariffa sociale

Per la prima volta è stata introdotta una tariffa sociale per l'acqua. Lo ha comunicato il ministro dell'Ambiente, Andrea Orlando, a Palazzo Chigi. Si tratta di una prima risposta al messaggio politico venuto dal referendum, che bocciò la privatizzazione del sistema idrico.

"La disposizione - spiega il ministro - mira a rendere effettivo l'obiettivo di rafforzare la natura pubblica della risorsa acqua, come richiesto anche dal referendum del giugno 2011 e dalla stessa relazione del gruppo di lavoro in materia economico e sociale ed europea (i cosiddetti saggi, ndr) e come già affermato nella

normativa nazionale. Con la norma in questione, l'Autorità per l'energia elettrica ed il gas, al fine di garantire l'accesso universale all'acqua, assicura agli utenti domestici a basso reddito del servizio idrico integrato l'accesso a condizioni agevolate alla quantità di acqua necessaria per il soddisfacimento dei bisogni fondamentali".

La sostenibilità dell'intervento e la copertura dei costi viene garantita dalla previsione di un'apposita componente tariffaria per le utenze non agevolate del servizio idrico integrato. Con l'applicazione delle tariffe basate sul principio di copertura dei costi (morosità nel servizio idrico integrato, art.27), l'impatto economico sugli utenti è cresciuto in modo rilevante, creando crescenti problemi di morosità. Il provvedimento mira a regolamentare le modalità di gestione del fenomeno della morosità per limitarne l'insorgenza, assicurarne l'efficace contrasto in modo che i costi non ricadano sugli utenti non morosi.

Disegno di legge per istituirla sugli immobili pubblici e privati

Torna la polizza anti-calamità

Evitare che eventi come quelli accaduti in Sardegna possano verificarsi nuovamente. È lo scopo del disegno di legge voluto da Federproprietà unitamente ad Enea, Ordine degli Ingegneri ed altre istituzioni professionali.

Come puntualizzato da Massimo Anderson, presidente di Federproprietà, "le numerose calamità naturali che sempre più spesso colpiscono il nostro Paese impongono la necessità di approvare validi sistemi per diminuire i rischi e garantire una rapida soluzione ai problemi che questi comportano". In quest'ottica, il disegno di legge prevede l'istituzione di un'assicurazione obbligatoria che copra i danni causati da questo genere di calamità. La premessa è rappresentata dal fatto che la maggior parte del patrimonio edilizio del nostro Paese ha un'età superiore ai cinquant'anni, ed è facilmente prevedibile che non sia in grado di sopportare le grosse sollecitazioni dovute alle devastazioni climatiche o agli altrettanto

frequenti fenomeni sismici. Da qui la necessità di istituire un'assicurazione obbligatoria per tutti gli immobili pubblici e privati. Finora, infatti, i costi relativi agli interventi sono sempre stati fronteggiati dallo Stato anche e soprattutto con tassazioni aggiuntive a quelle ordinarie, già decisamente elevate. La creazione di un fondo

ad hoc, oltre a sollevare lo Stato da questo onere, assicura a tutti i proprietari di casa la certezza della ricostruzione e trasferisce alle compagnie assicurative il relativo peso economico.

Come illustrato dai relatori, è stato calcolato che sarebbe sufficiente un premio medio di 200 euro l'anno.

"CONOSCERE IL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO"

Indispensabile per amministratori di condominio, progettisti e proprietari di immobili per orientarsi negli interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Pag. 362 - € 35,00

NOVITÀ

Per gli abbonati di Italia Casa spedizione gratuita

Tel. 011.652.36.11 - Fax 011.652.36.90
abbonamenti@italia-casa.com

Mutui garantiti per 5 mld

Firmata da Cassa Depositi e Prestiti ed Abi la convenzione che disciplina il "Plafond Casa", strumento da 2 miliardi di euro finalizzato alla erogazione di mutui per l'acquisto di case e ristrutturazione edilizia con aumento dell'efficienza energetica. La Cassa ha inoltre attivato il programma di acquisto per 3 miliardi di euro di bond bancari garantiti con oggetto mutui residenziali.

A beneficiare dello strumento "Plafond Casa" saranno, in via prioritaria, le giovani coppie, le famiglie di cui fa parte un soggetto disabile e le famiglie numerose. Sull'altro versante, invece, i 3 miliardi di obbligazioni bancarie acquistate da Cdp hanno ad oggetto anche altri titoli emessi a fronte di mutui. In totale, quindi, Cdp tramite le banche mobilita 5 miliardi di euro per favorire la ripresa del settore immobiliare residenziale.

L'incremento è stato stabilito dal decreto "Istruzione" già in vigore. Cresce anche l'ammontare delle ipocatastali

Nel decreto "Istruzione", pubblicato il 12 settembre in Gazzetta Ufficiale (DL 12 settembre 2013, n. 104, in vigore dal 12 settembre), tra le norme in materia di "Istruzione, università e ricerca", si dispone l'aumento dell'ammontare delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale: a partire dal 1° gennaio 2014, esse saranno dovute nella misura di 200 euro e non più di 168 euro.

Se teniamo conto che le imposte in questione talvolta trovano applicazione congiuntamente (ad esempio, per gli atti di trasferimento di immobili abitativi imponibili Iva, ovvero per i conferimenti di aziende comprensivi di immobili), in tali casi, l'impatto dell'aumento sarà triplicato, in quanto si passerà da un'imposizione di 504 euro (168 x 3) ad un'imposta totale di 600 euro (200 x 3).

D'altro canto, si rileva che l'aumento, relativamente all'imposta di registro, non trova applicazione limitatamente al campo immobiliare, ma ha effetto su tutti gli atti che, fino al 31 dicembre 2013, scontano l'imposta fissa di 168 euro, come, ad esempio: gli atti di conferimento di denaro in società; le cessioni di partecipazioni sociali; le fusioni, le trasformazioni e le scissioni societarie.

Il nuovo ammontare delle imposte fisse (di registro, ipotecaria e catastale) ha effetto per:

◆ gli atti giudiziari pubblicati o emanati

È aumentata l'imposta fissa di registro Da 168 a 200 euro dal 1° gennaio 2014

dal 1° gennaio 2014;

◆ gli atti pubblici formati dal 1° gennaio 2014;

◆ le donazioni fatte dal 1° gennaio 2014;

◆ le scritture private autenticate dal 1° gennaio 2014;

◆ le scritture private non autenticate presentate per la registrazione dal 1° gennaio 2014;

◆ le denunce (di contratti verbali) presentate per la registrazione dal 1° gennaio 2014;

◆ le formalità di trascrizione e di rinnovazione eseguite a decorrere dal 1° gennaio 2014;

◆ le domande di annotazione presentate a decorrere dal 1° gennaio 2014.

Si ricorda, inoltre, che, dalla medesima data, entrerà in vigore la riforma della tassazione immobiliare disposta, già due anni or sono, dall'art. 10 del D. Lgs. 23/2011 (decreto sul "Federalismo Municipale").

Tale norma, infatti, ha disposto che, a partire dal 1° gennaio 2014, in luogo delle molteplici aliquote dell'imposta di registro oggi applicabili, per i trasferimenti immobiliari si applicheranno due sole aliquote:

◆ 2%, se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione (ad eccezione di quelle acca-

tastate in A1, A8 o A9) in presenza delle condizioni per l'agevolazione prima casa;

◆ 9%, in tutti gli altri casi. La norma sopprime tutte le altre esenzioni e agevolazioni tributarie previste, anche da leggi speciali, in relazione ai trasferimenti immobiliari, lasciando in "vita" solo le due aliquote sopra enunciate.

In ogni caso l'imposta di registro dovuta in base alle disposizioni sopra illustrate non potrà essere inferiore a 1.000 euro.

Il comma 3 dell'art. 10 citato, inoltre, disponeva che tutti gli atti immobiliari cui si applica il nuovo regime sopra individuato (nonché "tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari"), andassero esenti da ogni altra imposta (bollo, imposte ipotecaria e catastale, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie).

Su tale fronte, il DL "istruzione" introduce un'ulteriore novità, stabilendo che, in relazione agli atti che applicheranno il registro al 2% o al 9%, saranno comunque dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

In breve, gli atti di trasferimento immobiliare posti in essere dal 1° gennaio 2014

sconteranno:

◆ in presenza delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", l'imposta di registro proporzionale del 2% e le imposte ipotecaria e catastale di 100 euro totali, ma nulla a titolo di imposta di bollo né di tassa ipotecaria;

◆ in tutti gli altri casi, l'imposta di registro proporzionale del 9% e le imposte ipotecaria e catastale di 100 euro totali, ma nulla a titolo di imposta di bollo né di tassa ipotecaria.

Peraltro, si rileva che tali aliquote trovano applicazione non solo agli atti di compravendita immobiliare, bensì anche, ad esempio, agli atti di permuta, agli atti di assegnazione di immobili ai soci, agli atti di conferimento immobiliare (ai quali, tuttavia, resta applicabile anche l'aliquota del 4% per i fabbricati a destinazione commerciale, in quanto disposta dall'art. 4 comma 1 lett. a n. 2 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86).

Invece, in tutti gli altri casi in cui le imposte di registro, ipotecaria e catastale siano dovute nella misura fissa (di 168 euro fino al 31 dicembre 2013), dal 1° gennaio 2014 esse dovranno essere corrisposte nella misura di 200 euro ciascuna.

Per le case cosiddette di lusso i numeri sono senza criterio

La Confedilizia ha diffuso gli ultimi dati disponibili relativi agli immobili compresi nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici), suddivisi per provincia e per capoluogo di provincia. Il raffronto permette di rilevare l'assenza di qualsiasi logica nell'individuazione di tutti questi immobili: la varietà estrema dei dati non ha alcun razionale e obiettivo collegamento con la demografia, la storia, l'arte, i valori e la consistenza del patrimonio immobiliare.

Per la categoria A1 (36.130 unità immobiliari in tutta Italia) si va dalle 5.127 unità immobiliari di Genova alle zero unità di Oristano. Per la categoria A8 (35.706 in tutta Italia), la quantità massima si registra a Firenze (2.696 unità immobiliari) mentre in 3 province (Isernia, Matera e Sondrio) non vi è neppure un immobile inquadrato in tale categoria. Quanto agli A9 (2.594 il totale in Italia), a registrare il maggior numero di unità immobiliari è la provincia di Bologna (con 464 unità) mentre in ben 15 province non vi è alcun immobile con tale inquadramento catastale. Tra questi minimi e massimi, i numeri variano enormemente, con differenze sorprendenti anche fra territori del tutto simili per estensione e numero di abitanti.

È tanto ricorrente quanto errata la denominazione che viene data a tali immobili,



definiti solitamente "di lusso". Si tende a demagogicamente assimilarli, senza mai considerare la reale situazione della consistenza di tali immobili provincia per provincia e senza riflettere, ad esempio, sulle spese necessarie ai proprietari di ville e palazzi storici per il semplice mantenimento di tali beni.

Nel rapporto di Confedilizia si rileva anche che – nonostante questa situazione, più volte denunciata – pure la legge di stabilità 2014 tende a discriminare tutti gli immobili A1, A8 e A9 (74.430 in tutta Italia), inserendoli in un comparto di reitti, da colpire fiscalmente, senza alcuna realistica considerazione né delle reali caratteristiche di tali immobili né della loro individuazione sul territorio. Si vuole colpire un settore della proprietà immobiliare, agendo in maniera aprioristica. Eppure la semplice conoscenza delle tabelle diffuse da Confedilizia dovrebbe da sé sola invitare il Parlamento a riflettere prima di punire.

Imprese e servizi per l'immobile

THnet è la rete di imprese e professionisti dedicata al mondo dell'immobile, un canale strategico per lo sviluppo della tua attività.

THnet è un portale Internet che vi offre servizi innovativi ed efficaci:

- ✓ area condomini,
- ✓ pubblicazione privacy,
- ✓ news di settore,
- ✓ visibilità Internet,
- ✓ website dedicato alla tua attività,
- ✓ ricerca servizi e consulenze,
- ✓ annunci immobiliari,
- ✓ convenzioni partner-THnet.

Contatta TH Group: email: info@thnet.it tel: 011-4147156

TH Group s.n.c. | Via Almese, 25 - 10093 Collegno (TO) | P.I./C.F./R.I. CCIAA di Torino n. 10700240012