

# **COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

FEDERPROPRIETA' - UPPI - CONFAPPI - MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA

*Via San Nicola da Tolentino, 21 – 00187 ROMA*

*Tel. 06/485611 – fax 06/4746062 - E mail segreteria@arpe.roma.it*

**Prot. 6/2020**

**Ai Presidenti delle Commissioni**

**VI - FINANZE e**

**X - ATTIVITA' PRODUTTIVE, COMMERCIO E TURISMO  
della Camera dei Deputati**

**e p.c.**

**Ai Componenti delle Commissioni**

**VI - FINANZE e**

**X - ATTIVITA' PRODUTTIVE, COMMERCIO E TURISMO  
della Camera dei Deputati**

**OGGETTO: Nota Scritta per Audizione Commissioni riunite Finanze e attività produttive nell'ambito del Disegno Legge C.2461 di conversione in Legge del Decreto Legge N.23/2020.**

Signori Presidenti

Egregi Onorevoli,

Il COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI (FEDERPROPRIETA' - UPPI - CONFAPPI - MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA), costituito dalle maggiori Associazione di categoria, a livello nazionale, dei Proprietari Immobiliari, ringrazia della possibilità di poter esporre, presso queste Onorevoli Commissioni una personale visione in merito alle problematiche fiscali e finanziarie, emerse per il settore immobiliare a seguito del perdurare dell'emergenza sanitaria Covid-19.

Si rappresenta in questa sede come il settore della proprietà immobiliare costituisce "un unicum" nel suo genere, in quanto è l'unico settore a livello nazionale che subisce, ormai da più di trenta anni, una tassazione diretta sul reddito ed una tassazione indiretta a livello patrimoniale (ISI, ICI, IMU etc.), in tale contesto appare indubbio come un'emergenza sanitaria, come quella che stiamo vivendo in questo periodo, possa provocare a cascata una serie di effetti e danni di considerevole portata.

In particolare, va considerato, come una crisi generalizzata dell'economia di una nazione presumibilmente connessa ad una crisi di natura mondiale, che ovviamente coinvolge tutti gli

# COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI

FEDERPROPRIETA' - UPPI - CONFAPPI - MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA

Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 ROMA

Tel. 06/485611 - fax 06/4746062 - E mail segreteria@arpe.roma.it

operatori economici dell'azienda Italia, deve essere combattuta con tutte le armi, potenzialmente adatte a sostenere le attività produttive, e chi! Se non i proprietari immobiliari sono strettamente connessi e legati a moltissime attività economiche.

Anche aiutando la Proprietà immobiliare si possono aiutare le aziende! Oltre che ovviamente una moltitudine di cittadini che già sono gravemente colpiti dall'emergenza sanitaria.

Ci permettiamo in questa sede di evidenziare come sostenendo i proprietari immobiliari si sostiene il mercato immobiliare, sostenendo i proprietari immobiliari si sostiene l'edilizia, sostenendo i proprietari immobiliari si sostiene il commercio e l'artigianato nonché molti settori dell'industria.

Il Coordinamento, in tale contesto rappresenta a queste Onorevoli Commissioni, una serie di possibili interventi che potrebbero essere inseriti in provvedimenti normativi in corso di conversione o di prossima attuazione finalizzati al sostegno sia della Proprietà immobiliare che dei settori a questa connessi per tutto il periodo di emergenza Covid-19:

**a. Piano per una defiscalizzazione dei canoni di affitto incassati durante il 2020 per immobili di cui si è poi ricevuta una disdetta del contratto, in modo da coprire i danni subiti dal locatore così come già più volte richiesto;**

Al fine di fornire ampio sostegno ai contribuenti il cui reddito è connesso alla proprietà immobiliare, sarebbe necessario prevedere adeguati strumenti di sostegno per tali redditi che nella maggior parte dei casi hanno subito o subiranno contrazioni variabili tra il 50% ed il 100%, ad esempio:

- riduzione pari al 50% delle aliquote d'imposta applicate (per tutti i regimi di tassazione) sui redditi locativi imponibili nel 2020;
- defiscalizzazione totale per i redditi dei contratti di locazione 2020, nel caso di contratti disdetti nel 2020 a seguito dell'emergenza sanitaria collegata al Virus Covid 19;
- incentivare gli inquilini a non risolvere i contratti di locazione in essere, concedendo agli stessi conduttori deduzioni o detrazioni fiscali in ragione dei canoni locativi pagati nel 2020.

Tali provvedimenti, inseriti ovviamente in un quadro più ampio, potrebbero per il tramite dei proprietari immobiliari trasferire molti benefici anche sulle attività produttive (commercio, turismo, attività professionali etc.) ed anche su buona parte della popolazione.

# COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI

FEDERPROPRIETA' - UPPI - CONFAPPI - MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA

Via San Nicola da Tolentino, 21 – 00187 ROMA

Tel. 06/485611 – fax 06/4746062 - E mail segreteria@arpe.roma.it

## **b. Prevedere una sospensione e/o soppressione del pagamento delle rate IMU di giugno e dicembre 2020.**

In riferimento al pagamento della I Rata Imu e Tasi 2020, in scadenza il 16/06/2020 e del saldo in scadenza il 16/12/2020, sarebbe opportuno prevedere la soppressione o la riduzione dei pagamenti del 2020 sulla base della diversa tipologia di immobili e del loro uso, ad esempio:

- sospensione della rata di giugno e riduzione del 50% dell'aliquota in caso di immobili affittati e non disdettati nel 2020;
- soppressione del pagamento imu 2020 per tutti gli immobili non locati o a disposizione.

Anche tale serie di provvedimenti andrebbe inserito in un contesto di sostegno del mercato immobiliare ed anche delle attività economiche connesse, che ne potrebbero beneficiare in termini di minori canoni di locazione prospettici richiesti dai proprietari immobiliari.

## **c. Ampliamento dell'applicazione della tassazione sostitutiva denominata "cedolare secca" al 15% sui contratti rinegoziati relativi agli immobili commerciali;**

In relazione ed al fine di sostenere la proprietà immobiliare, sarebbe necessario prevedere l'applicazione della cedolare secca al 15% su tutti gli immobili strumentali per natura e/o destinazione locati per fini commerciali, sia per i nuovi contratti stipulati nel 2020 ed annualità successive, sia per tutti i contratti in essere e rinegoziati o rinnovati nel 2020. Sempre in un'ottica di sostegno in particolare alle attività commerciali ed artigianali.

## **d. Previsione di una estensione a favore dei conduttori del credito di imposta del 60% del canone mensile corrisposto, non solo per botteghe e negozi (C/1), ma per tutte le attività commerciali, artigianali, di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, nonché agli immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo e per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere e di B&B o all'esercizio di attività teatrali (A/10, C, D);**

Tale novazione ed ampliamento rispetto a quanto già previsto all'Art.65 del DL N.18/2020, consentirebbe, sempre in un contesto di sostegno parallelo ai proprietari ed ai conduttori, di rendere conveniente la prosecuzione di tutte quelle attività industriali e commerciali che, per tutto il 2020 e forse anche nel 2021, subiranno notevoli contrazioni sia in termini di Ricavi che di Reddito. Conseguentemente un provvedimento teso a favorire i conduttori, come sopra evidenziato, permetterebbe a cascata di sostenere anche la proprietà ed il proprio reddito.

# COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI

FEDERPROPRIETA' - UPPI - CONFAPPI - MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA

Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 ROMA

Tel. 06/485611 - fax 06/4746062 - E mail segreteria@arpe.roma.it

**e. Rimodulazione con incremento della deduzione forfettaria IRPEF dal 5% al 15% sui canoni di locazione per i contratti che non possono beneficiare della cedolare secca al 21%;**

Sarebbe opportuno, reintrodurre la deduzione forfettaria per spese manutentive dall'imponibile al 15% ridotta in passato al 5%, per i redditi immobiliari locativi non a cedolare secca, ciò al fine di sostenere ulteriormente la proprietà immobiliare in un momento di particolare difficoltà e di difficile mantenimento dei livelli reddituali.

**f. Sospensione versamenti Irpef e Addizionali Regionali e Comunali a saldo 2019 ed in acconto 2020, relativi al Modello Unico 2020;**

Al fine di sostenere, ulteriormente dal punto di vista finanziario i proprietari immobiliari, ma non solo, si potrebbe prevedere una proroga dei versamenti collegati alla dichiarazione dei redditi del 2019, proroga connessa ai saldi delle imposte del 2019 con una ovvia congrua riduzione degli acconti dovuti per il 2020, che considerata la situazione generale avrebbero poco senso.

**g. Ulteriori spunti di possibile applicazione per il sostegno della proprietà immobiliare e del mercato immobiliare;**

- Una riduzione delle Aliquote delle imposte indirette (registro, ipotecarie e catastali), relativamente ai trasferimenti immobiliari potrebbe sostenere l'intero settore del Mercato immobiliare che molto probabilmente in assenza di interventi agevolativi potrebbe subire una notevole contrazione;
- Relativamente alle spese di sanificazione degli ambienti non lavorativi, quali ad esempio i condomini, sarebbe opportuno ampliare e far rientrare tali spese tra le spese condominiali che possano usufruire del credito d'imposta del 90%, previsto attualmente per le facciate condominiali.

In conclusione riteniamo, che anche attraverso una detassazione dell'imposizione diretta ed indiretta della proprietà immobiliare sarà possibile ottenere una celere ripartenza di molti settori produttivi del paese e dell'intera economia nazionale.

Roma, 29 aprile 2020

**FEDERPROPRIETA'**  
*Massimo Anderson*

**UPPI**  
*Gabriele Bruyere*

**CONFAPPI**  
*Silvio Rezzonico*