

Demandata ai comuni la decisione sull'eventuale aliquota differenziata

Imu, risvolti per gli affitti

L'incertezza fiscale fa diminuire i contratti

Il decreto legislativo relativo al federalismo fiscale municipale (n. 23/2011) stabiliva che l'aliquota dell'Imu, prevista in via generale nella misura dello 0,76%, fosse ridotta alla metà (0,38%) per gli immobili locati. Viceversa, con la disciplina dell'Imu sperimentale varata dal governo in carica, è stata demandata ai comuni la scelta se stabilire un'aliquota differenziata per tali immobili, con possibilità di scendere fino allo 0,4%. Ma si tratta di una scelta che ben difficilmente verrà assunta, a causa della norma che prevede l'attribuzione allo stato della metà del gettito determinato dall'applicazione dell'aliquota base.

Tale impostazione ha determinato una situazione di caduta libera dei contratti di locazione. In attesa che i comuni fissino l'aliquota dell'Imu, i proprietari sono in una situazione di piena incertezza, non conoscendo il livello di fiscalità

che verrà stabilito. Con riflessi particolarmente gravi sulle locazioni a canone calmierato dagli accordi tra organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

Nei comuni in cui l'aliquota è già stata decisa, poi, all'incertezza si è sostituita la certezza di una tassazione smodata, posto che si è optato per l'applicazione dell'aliquota massima. A Parma, per esempio, è stato stabilito che si applicherà l'aliquota del 10,6 per mille per tutti gli immobili locati; ciò che determinerà aumenti di imposizione che in alcuni casi giungeranno all'800%. La Confedilizia è intervenuta segnalando gli aspetti della questione, che richiedono urgenti interventi legislativi. In particolare, il

ripristino
dell'ini-
ziale pre-
visione di
un'aliquota
determinata
per gli immobi-
li locati così
come

si è fatto per la prima casa: ciò
che avrebbe, per i contratti a
canone calmierato, un costo
ridotto pari a poco più di 200

milioni di euro, suddiviso al
50% fra comune interessato e
stato. In via immediata, i gravi
problemi sopra evidenziati pos-
sono essere alleviati dando re-
spiro al mercato delle locazioni
e cioè consentendo la stipula
controllata di contratti flessibi-
li (a misura delle esigenze delle
parti) e assicurando il rilascio
dell'immobile al momento pat-
tiziamente determinato.