

## IMMOBILI STORICI: LOLLI, "EVASIONE LEGALIZZATA, RIPRISTINARE TASSE"

8 Marzo 2013

L'AQUILA – "Ripristinare la tassazione sulle rendite e sulla proprietà degli immobili storici sottoposti a vincolo".

La proposta arriva da Modesto Lolli, presidente regionale di Piccola industria di Confindustria Abruzzo, dopo un'attenta riflessione sulla vicenda dei contributi sospesi per il sisma e che dovranno essere restituiti al 100 per cento.

"Un trattamento già iniquo – scrive Lolli – rispetto ai provvedimenti normalmente adottati in casi analoghi (vedi Sicilia, Umbria, Marche, alluvione in Piemonte) ma che ora diventa addirittura una faccenda assurda: infatti, probabilmente la Ue potrebbe ritenere le sospensioni e restituzioni parziali qualcosa che lede la libera concorrenza e, quindi, imporre di ritirarle immediatamente".

Per Lolli, "la Ue non si preoccupa della concorrenza sleale cui il fisco italiano condanna persone fisiche e imprese per il mezzo dell'evasione legalizzata sugli affitti degli immobili sottoposti a vincolo storico artistico? Avere un terremoto è una disgrazia, per fronteggiare la quale la Ue non ha sprecato una parola, scegliere di non far pagare le tasse sugli affitti degli immobili 'più prestigiosi' del Paese è una colpa grave, della quale a oggi sono responsabili gli stessi attori della questione aquilana, cioè Governo e Ue".

### LA NOTA COMPLETA

Ecco da dove riscuotere molti miliardi di euro.

Nel nostro Paese nel 1991 fu deciso, in forza di una legge passata sotto silenzio, che il reddito degli immobili d'interesse storico e artistico fosse soggetto a un'agevolazione fiscale così elevata da essere praticamente prossima allo zero, o quasi (cfr articolo 11, comma 2, della legge 413/91).

In sostanza chi è proprietario di un immobile sottoposto a vincolo non solo pagava (e ora tornerà a pagare) un'Ici insignificante ma, cosa ben più rilevante, versa un Irpef irrisoria sulle rendite di locazione. Nella fattispecie, quando il proprietario affitta un immobile sia per uso abitativo sia per uso commerciale (a canoni salatissimi in Italia!) NON PAGA LE TASSE SULLA "RENDITA" INCASSATA che è dal totale dei canoni annui bensì "sulla minore delle tariffe d'estimo per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato".

Traduco: se possiedo un palazzo in Piazza di Spagna, il reddito derivante dalla locazione dello stesso è calcolato in base a quello della più misera cantina della zona censuaria di appartenenza. Cioè: si prende il reddito del sottoscala locato più degradato dell'area (per esempio una gattabuia interrata a uso ripostiglio o simili) e in base a quello si fa il computo del dovuto per il palazzo di Piazza di Spagna. Alias: l'Irpef si riduce a nulla.

Riflettiamo per un attimo cosa accadrebbe se per gli immobili sottoposti a vincolo si pagasse una tassazione agevolata, magari anche al 30% (ben il doppio dell'abbattimento previsto per gli immobili non vincolati!) – in ragione delle spese per il mantenimento e la conservazione del patrimonio artistico, le cui condizioni sono sotto gli occhi di tutti – e proviamo a immaginare il gettito fiscale conseguente. Miliardi di euro.

Miliardi che oggi lo Stato non riscuote in favore di una quantità di "eletti" (spesso istituti privati come banche, assicurazioni eccetera) che godono di un privilegio assolutamente ingiusto perché dannoso per tutti. Questione di lobby? Beh, non è un mistero per nessuno che in Italia la rendita e le posizioni di rendita sono la base dell'economia in luogo del reddito prodotto o producendo da parte di chi lavora, vessato fino a scegliere di chiudere i battenti, o di pagare in nero o di evadere. I giovani, risolutivi, stanno scegliendo di non lavorare... ma questo è un altro capitolo...

Quanto incasserebbe lo Stato già solo da città come Venezia, Firenze, Roma se riscuotesse un Irpef congrua? A oggi la perdita di gettito per l'Erario è assolutamente enorme se solo si pensa al numero esorbitante degli immobili sottoposti a vincolo: nessun Paese al mondo ne ha quanti

l'Italia! Quanto frutterebbero già solo i canoni dei negozi di via del Corso della vicina Roma?

Persino l'Agenzia delle Entrate – dopo le innumerevoli pronunce della Corte di Cassazione (sezione prima, 18.3.1999, n.

2442) e della sua Sezione Tributaria (28.7.2000, n. 9945; 28.7.2000, n. 9939; 1.8.2000, n. 10058; 2.8.2000, n. 10135; 4.8.2000, n. 10276) – prima nel 2005 (circolare n. 9 del 14 marzo), e poi nel 2006 (circolare n. 2/E del 17 gennaio) ha accolto in due provvedimenti distinti l'orientamento dell'agevolazione in favore degli immobili vincolati a uso abitativo e degli immobili vincolati a uso commerciale.

Un bel colpo: si è concesso di intascare la rendita praticamente al netto, forse anche dolosamente non si è vigilato sulla manutenzione, ora si svendono gli immobili ormai distrutti “agli amici degli amici” e poi a questi lo Stato pagherà l'affitto per starci dentro con gli uffici. Senza dubbio di nuovo a canoni altissimi ed esentasse, come già accade. Il gioco delle tre carte!!

La proposta, è ripristinare la tassazione del reddito degli immobili storici sulla base del canone di locazione, prevedendo un abbattimento di una percentuale superiore a quella degli altri immobili anche fino al 30% con buona pace dei proprietari! – onde giustificare le maggiori spese di manutenzione. Sempre che queste abbiano luogo, visto che, invece, il patrimonio artistico italiano è in totale disfacimento e svenduto a quattro soldi agli stranieri, che solo in questa terra di nessuno possono non pagare le tasse. Con la speranza che si metta fine a questa stortura tutta italiana, che umilia chi lavora e da lavoro, che tutti i giorni deve pensare a mandare avanti l'azienda, mentre i privilegiati devono solo controllare se a fine mese arriva il bonifico dell'affitto sul conto corrente; resto a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti e colgo l'occasione per inviarVi i miei più cordiali saluti.