



Roma, 7 dicembre 2011

Ai capigruppo di  
Camera e Senato

Oggetto: D.L. 201/2011 - richiesta inserimento fiscalità di vantaggio per l'affitto e misure a sostegno degli inquilini in difficoltà.

Senatori e Onorevoli Deputati,

nella manovra varata in questi giorni dal Governo, decreto legge 201 del 2011, le entrate previste dalla modifica dell'imposizione fiscale sulle abitazioni sono assolutamente rilevanti ed incidono, in alcuni casi anche pesantemente, sulle famiglie proprietarie della sola abitazione in cui vivono e sugli inquilini che rischiano di subire ulteriori aumenti su affitti che già hanno difficoltà a pagare.

Per garantire equità ai proprietari dell'unica abitazione in cui vivono Sunia, Sicet ed Uniat ritengono necessario, aumentare la misura della franchigia sulla prima casa per tutelare le famiglie a più basso reddito, compensando tale misura con la introduzione della progressività dell'imposizione, sulle seconde e terze case. Correggendo in questo modo anche l'anomalia, introdotta dalla norma, di abbassare di fatto l'attuale tassazione per i contribuenti più ricchi.

Sul fronte degli affitti che, a causa dell'aumento della tassazione sulla proprietà, rischiano di aumentare ulteriormente, appare insufficiente la previsione di una aliquota minima IMU dello 0,4% applicata genericamente agli appartamenti locati. Sino ad oggi i Comuni, ai sensi della L. 431/98, potevano prevedere anche l'azzeramento dell'Ici per favorire il contratto concordato previsto dalla stessa legge e contribuire così a calmierare il mercato.

La nuova norma impedisce questa facoltà, diminuendo così ancora di più l'utilizzo del contratto concordato di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98 che, se incentivato, potrebbe apportare due risultati, la riduzione del livello degli affitti e l'emersione dei contratti in nero.

A questo scopo e sempre nello spirito di maggior equità, appare non giustificabile, in una crisi come quella che si sta affrontando, mantenere l'imposta sostitutiva sui redditi da locazione (c.d. cedolare secca) introdotta dal decreto legislativo sul federalismo fiscale municipale. Quella norma, dal costo di 1,5 miliardi di euro per anno, visto il ridotto numero di locazioni emerse dall'evasione, rischia di rappresentare un'ulteriore passività nel bilancio dello Stato. La cedolare secca, oltre a ridurre, fin quasi ad azzerare il vantaggio fiscale del contratto concordato rispetto a quello libero, premia i proprietari con redditi più elevati, riducendo in modo sostanzioso la tassazione progressiva precedentemente prevista.

Abrogare questa norma porterebbe, oltre a maggiore equità, risorse utili per rifinanziare il Fondo di sostegno all'affitto di cui all'Art.11 L.431/78 destinato ai cittadini con provvedimenti di sfratto per morosità. Visto che si sono trovate risorse per il fondo di sostegno per i mutui prima casa previsto dall'art. 13 della manovra, sarebbe necessario porre fine alla disparità di trattamento tra chi accende un mutuo e chi paga l'affitto introducendo la possibilità della deduzione dal reddito imponibile il canone pagato dagli inquilini.

Riteniamo necessario infine che la somma per cui sia obbligatoria la tracciabilità dei pagamenti sia ulteriormente ridotta per consentire, anche in un settore a forte impatto dell'evasione fiscale come quello dell'affitto un più efficiente contrasto ai pagamenti in nero.

Restando a Vostra disposizione per ogni qualsiasi chiarimento, cogliamo l'occasione per inviarVi cordiali saluti

**Sunia**  
(Daniele Barbieri)



Le Segreterie Generali  
**Sicet**  
(Guido Piran)



**Uniat**  
(Fabrizio Pascucci)

