



COMUNICATO STAMPA

**INDAGINE CONOSCITIVA SULLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI,  
LE PROPOSTE DEL NOTARIATO  
IN COMMISSIONE FINANZE DEL SENATO**

*Roma, 25 giugno 2013* - Si è svolta oggi in VI Commissione Finanze del Senato l'**audizione del Consiglio Nazionale del Notariato** nell'ambito dell'**indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili**.

**In Italia** a fronte di un sostenuto debito pubblico esiste un consolidato risparmio privato rappresentato quasi totalmente dal **patrimonio immobiliare** che **in questo periodo sta funzionando quale vero ammortizzatore sociale**. Il patrimonio residenziale italiano ammonta a 6.355 miliardi di euro con una media di 4.2 volte il PIL nazionale. Pertanto gli interventi di natura fiscale devono muovere dalla considerazione di questo patrimonio non solo come base imponibile per specifici tributi, ma anche e soprattutto, come una porzione della ricchezza e del reddito nazionale e come possibile motore della crescita economica.

**Nell'ultimo rapporto Doing Business**, la Banca Mondiale ha evidenziato **l'efficienza delle regole che governano il sistema immobiliare italiano** sottolineando l'importanza del procedimento di registrazione immobiliare quale garanzia per promuovere gli investimenti, la produttività e la crescita. Tutti elementi che hanno contribuito a far collocare l'Italia al 35° posto della classifica dei 185 Paesi misurati annualmente dalla World Bank, davanti alla Gran Bretagna al 73° posto e Germania all'81° posto.

Il **Notariato**, dopo aver richiamato il **contributo all'emersione dei reali prezzi delle abitazioni dato dal sistema del "prezzo-valore"** (tassazione in base al valore catastale purché sia dichiarato il prezzo effettivo), ha sottolineato come la **ricerca di un equilibrio tra l'imposizione sul patrimonio e quella sui trasferimenti sia necessaria in funzione della sostenibilità per il cittadino del sistema complessivo di imposizione sugli immobili**; emblematica in tal senso è la vicenda dell'IMU.

**Le proposte** illustrate dal Consiglio Nazionale del Notariato sono articolate in un primo gruppo di interventi volti a rafforzare il sistema di pubblicità immobiliare e rendere più sicuro il sistema di circolazione dei diritti immobiliari tutelati dalla Costituzione agli art. 42 e 47, nonché una serie di misure di natura fiscale volte a rilanciare le contrattazioni del settore.

Per quanto riguarda **la riforma della tassazione degli immobili** il Notariato ha proposto una vasta gamma di interventi:

- a) oltre ad una **riduzione delle aliquote delle imposte sui trasferimenti e ad un eventuale ampliamento della base imponibile**, una **razionalizzazione del sistema delle agevolazioni** (la cui soppressione a far data dal 1° gennaio 2014 sarebbe da rivedere), in funzione degli obiettivi di politica economica che il Governo si propone di raggiungere;
- b) la **possibilità di pagare un'imposta sostitutiva delle plusvalenze immobiliari anche per fattispecie diverse dalle cessioni infraquinquennali di terreni agricoli e immobili abitativi, graduando poi l'aliquota in relazione all'utilità sociale degli interventi**: minima per le aree comprendenti fabbricati da demolire per operazioni di riqualificazione urbana; maggiore per le aree lottizzate o per quelle da lottizzare entro un certo termine; massima per le aree non lottizzate;
- c) **l'estensione già da subito**, e dunque a prescindere dall'aggiornamento delle rendite, **del sistema di tassazione c.d. "prezzo valore" agli immobili non abitativi o la previsione di un sistema più valido di OMI sul versante della determinazione dei valori**. Il riconoscimento di un credito di imposta - calcolato sulla base della differenza tra il corrispettivo pattuito per le cessioni di immobili abitativi soggette ad IVA ed il valore catastale degli stessi - a favore degli acquirenti di immobili



- soggetti ad IVA con la finalità di far emergere il corrispettivo reale in atto, oltre che di incentivare la produzione e più precisamente la costruzione e la compravendita di nuovi fabbricati;
- d) la **razionalizzazione dell'imposizione sulle sistemazioni familiari**, soprattutto con riferimento a quelle 'intrafamiliari' realizzate tra parenti in linea collaterale e quindi non assistite da franchigie di particolare spessore;
  - e) la **riapertura dei termini per l'assegnazione agevolata di beni ai soci da parte delle società di comodo e la loro trasformazione agevolata in società semplice**;
  - f) la previsione di **trattamenti di favore** (ad esempio sotto forma di crediti di imposta o utilizzando un regime impositivo analogo a quello previsto per i trasferimenti di immobili inseriti in piani particolareggiati) **per incentivare chi si impegni ad effettuare interventi di adeguamento delle strutture edilizie esistenti alla normativa antisismica ed all'implementazione dell'efficienza energetica e dell'adeguamento termico**, con effetti anche propulsivi nei confronti dell'attività delle imprese operanti nei relativi settori.

La generalizzata applicazione delle procedure telematiche per tutti gli adempimenti relativi agli atti immobiliari (attraverso il sistema dell'Adempimento Unico) potrebbe costituire uno strumento privilegiato mediante il quale implementate rapidamente l'Anagrafe Tributaria e l'Anagrafe immobiliare integrata agevolando così, a costo zero per l'Amministrazione Finanziaria, la gestione dei flussi di informazioni sui contribuenti. Il Notariato, inoltre, nell'esercizio della funzione pubblica improntata alla tutela dell'interesse generale, ritiene di poter svolgere un ruolo funzionale alla verifica da parte degli uffici finanziari che il venditore dell'immobile abbia assolto l'IMU nel contesto dell'atto di trasferimento della proprietà immobiliare. Nella stessa prospettiva si potrebbe prevedere la possibilità per i notai di versare sempre con l'Adempimento Unico le imposte autoliquidate nelle successioni, eventualmente anche prevedendo l'istituzione di un "certificato di eredità" che garantirebbe assoluta certezza alle vicende ereditarie.

Nell'ottica di individuare **strumenti negoziali che consentano di stimolare le contrattazioni** il Notariato ha altresì formulato le seguenti proposte:

- g) l'impiego di forme contrattuali come l'affitto con riscatto, noto anche in termini di **rent to buy, ai quali applicare un credito d'imposta**, quale meccanismo di **recupero dei tributi già assolti sui contratti di locazione**, limitatamente ai canoni imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la successiva compravendita;
- h) la **riduzione del carico fiscale dell'ipoteca legale a garanzia di dilazioni di pagamento del prezzo delle compravendite**;
- i) la **riduzione della tassazione dei canoni di locazione per gli immobili destinati alla vendita, rimasti invenduti e temporaneamente locati** per consentire alle imprese costruttrici di far fronte alle spese di gestione;
- j) la **riduzione dell'aliquota del 15% dell'imposta di registro prevista per le cessioni di terreni agricoli, se permane l'uso agricolo**;
- k) l'**esenzione dalle imposte indirette e dagli oneri di urbanizzazione delle dismissioni di beni immobili pubblici strumentali**;
- l) una **soluzione normativa al problema** relativo alla **tassazione di registro proporzionale per il contratto preliminare** nei casi in cui la disciplina dettata per il contratto definitivo porti all'applicazione di un'imposta inferiore rispetto a quella scontata per le caparre confirmatorie e gli acconti prezzo del preliminare (con la conseguente impossibilità di detrarre integralmente quest'ultima in sede di tassazione del definitivo).

#### PER ULTERIORI INFORMAZIONI:

*Ufficio Relazioni con i Media- Consiglio Nazionale del Notariato:*

Chiara Cinti 06/36209244; 346/3808202 - [ccinti@notariato.it](mailto:ccinti@notariato.it)

Silvia Scafati 06/36209251; 348/7267921 [sscafati@notariato.it](mailto:sscafati@notariato.it)