



A BRESCIACASA
CONVEGNO
SULLA FISCALITÀ
IMMOBILIARE:
È TEMPO
DI RISCRIVERE
MOLTE
REGOLE INIQUE

LA FINANZIARIA 2005 FA SCONTI MA DIMENTICA GLI IMMOBILI E L'ICI DIVENTA UN BALZELLO

Tutti i balzelli sugli immobili in una imposta unica, obbligo di dichiarare il vero ammontare della compravendita nei rogiti notarili, salvo poi tassare in base alla rendita catastale, semplificare l'Ici, tornare alla tassazione del reddito e non del patrimonio, in pratica togliere le tasse dalla prima casa, continuare l'opera di aggiornamento del Catasto. Sono solo alcune delle proposte e delle critiche emerse durante i lavori del convegno sulla fiscalità sugli immobili, organizzato da Pro Brixia in occasione di Brescia Casa 2005.

Il tema dell'imposta unica è stato fra i più dibattuti durante il convegno. L'imposta unica la vogliono tutti, salvo che non è dietro l'angolo. La si immagina come una imposta locale, regionale o più probabilmente comunale. Giorgio Bruni Zani, intervenuto per il Collegio Costruttori, si spinge a chiedere non solo un'imposta unica, ma un'aliquota unica simile a quella applicata alla ricchezze mobiliari. Ma l'intervento di Bruni Zani va oltre, abbracciando tutte le questioni oggi sul tappeto, almeno per quanto riguarda casa e immobili più in generale.

"La legge finanziaria 2005, che passerà alla storia come la prima legge che ha prodotto una ri-

Giorgio Bruni Zani, intervenuto in rappresentanza del Collegio Costruttori al convegno sulla fiscalità immobiliare organizzato nel quadro della rassegna Brescia Casa, nel suo intervento ha chiesto non solo un'imposta unica, ma un'aliquota unica simile a quella applicata alla ricchezze mobiliari. L'intervento di Bruni Zani ha spaziato su tutte le questioni oggi sul tappeto per quanto riguarda casa e più in generale tutta la questione immobiliare.



Giorgio Bruni Zani

duzione delle imposte sui redditi, sarà pure ricordata per il forte incremento della pressione fiscale sugli immobili a causa delle disposizioni in materia di imposte dirette, indirette e patrimoniali - ha sottolineato Bruni Zani - in primo luogo va segnalato il varo della più

severa normativa di controllo della redditività immobiliare che si ricordi, capace già di per se di provocare un maggior onere fiscale. In aggiunta vi è il rincaro delle imposte fisse di bollo, concessioni governative, registro, ipotecarie e catastali e l'incremento delle san-

"La Finanziaria 2005, che passerà alla storia come la prima legge che ha prodotto una riduzione delle imposte sui redditi, sarà pure ricordata per l'incremento della pressione fiscale sugli immobili a causa delle disposizioni in materia di imposte dirette, indirette e patrimoniali"

I COMUNI
POTRANNO
RIVEDERE
IL CLASSAMENTO
DEGLI IMMOBILI
IN MICROZONE
CON ULTERIORI
GRAVAMI

zioni per l'omissione delle denunce catastali. Come non bastasse la finanziaria ha previsto la possibilità per i Comuni di rivedere il classamento degli immobili in alcune microzone, con prevedibili ulteriori gravami".

Nella visione dei "chiaroscuri" circa le imposizioni fiscali sugli immobili, è ancora Giorgio Bruni Zani a entrare nel dettaglio: "L'imposta fissa di registro e quella ipotecaria e catastale sull'acquisto della prima casa, ad esempio, cresce del 30% così come le medesime imposte per quanto riguarda i contratti di locazione soggetti ad Iva. Aumenta anche l'imposta a cui sono assoggettati gli atti di compravendita soggetti a registrazione telematica. E' stato introdotto, inoltre, l'utilizzo dei "valori catastali" ai fini dell'accertamento dell'imposta di registro e dell'Irpef. Con la nuova norma non è soggetto ad accertamento il canone di locazione che risulti dichiarato in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile, calcolato moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti di rivalutazione".

L'introduzione di questa sorta di "canone di locazione minimo"



Il tavolo degli oratori durante l'interessante convegno svoltosi nel quadro di Brescia Casa

"L'imposta fissa di registro e quella ipotecaria e catastale sull'acquisto della prima casa, ad esempio, cresce del 30% così come le medesime imposte per quanto riguarda i contratti di locazione soggetti ad Iva. Aumenta anche l'imposta degli atti di compravendita telematici"

da dichiarare sulle locazioni ha creato un meccanismo perverso di imposizione ed anche un'incredibile serie di complicazioni legate al calcolo del valore. Lo stesso fabbricato può avere diversi valori catastali a seconda che si tratti di prima casa o

di immobile diverso dalla prima casa, in quanto cambiano i coefficienti di rivalutazione da utilizzare nella formula. Così Bruni Zani definisce la Finanziaria 2005 "una vera e propria batosta per il settore immobiliare, destinata ad



A BRESCIA CASA 25 MILA

Il bilancio dell'edizione 2005 di Brescia Casa (la rassegna si è conclusa domenica 20 marzo) è assolutamente soddisfacente sia per gli espositori che per gli organizzatori. Sono stati, infatti 25mila i visitatori che nelle sei giornate della manifestazione hanno visitato gli stand, nei quali 150 espositori di Brescia, Bergamo, Bolzano, Cremona, Milano, Padova, Treviso, Venezia, Verona e Vicenza hanno presentato una gamma completa dei prodotti destinati ad arredare le nostre case. Rispetto all'edizione 2004 si è registrato un aumento dei visitatori del 15% circa e del 25% della superficie espositiva nel Padiglione 1 alla quale vanno sommati i 6mila metri quadri del Padiglione 2 occupati dalla mostra mercato

L'IMPOSTA FISSA
DI REGISTRO
E QUELLA
IPOTECARIA
E CATASTALE
SULL'ACQUISTO
DELLA PRIMA CASA
CRESCONO DEL 30%



Al convegno ha assistito un pubblico composto da addetti ai lavori

“La categoria attendeva un'inversione di tendenza sulla tassazione degli immobili, auspicava ad esempio una equiparazione tra le rendite mobiliari tassate al 12,50% e le rendite immobiliari che già scontano, imposte per il 33%, il 39% o il 43% a seconda delle varie fattispecie”.

incrementare il gettito erariale, ma con conseguenze negative sugli investimenti immobiliari". La manovra che ha quadruplicato, dallo 0,25% al 2%, l'imposta sostitutiva sui mutui stipulati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di

abitazioni diverse dalla prima casa è un ulteriore aggravio che recentemente ha frenato il relativo mercato. E' il caso anche di ricordare - come è stato sottolineato che quasi il 75% degli italiani possiede un'abitazione e - quindi la doman-

da di abitazioni "prima casa" difficilmente potrà mantenersi al livello degli anni scorsi. La mancanza di una politica che incentivi e favorisca l'investimento immobiliare, anche da parte di soggetti istituzionali, "comporterà una forte contrazione della domanda per l'intero settore con risvolti negativi sul settore occupazionale". "Sinceramente - ha aggiunto il relatore - la categoria attendeva un'inversione di tendenza sulla tassazione degli immobili, auspicava ad esempio una equiparazione tra le rendite mobiliari tassate al 12,50% e le rendite immobiliari che già scontavano, e scontano, imposte per il 33%, il 39% o il 43% a seconda delle varie fattispecie".

La parte conclusiva dell'intervento di Bruni Zani che è stato accentrato sulla tassazione dei redditi immobiliari annovera anche altri fenomeni di forte discriminazione rispetto ad altri settori. "In particolare quello delle costruzioni è l'unico settore a dover pagare l'Ici sugli immobili in corso di costruzione e, paradossalmente, anche sull'invenduto. Un'impresa edile paga l'Ici sul cantiere e, una volta ultimato, il fabbricato paga l'Ici

VISITATORI IN SEI GIORNI

Mondobimbo. Brescia Casa si conferma così un'occasione molto apprezzata dal pubblico che ha dimostrato di gradire la formula di questa edizione, studiata per proporre oltre al mobile e al complemento d'arredo di qualità, un vero e proprio stile di vita: lo testimonia il grande interesse suscitato dalla seconda edizione del Simb e dalle proposte de La Casa del Benessere. Grazie al Salone dei Servizi Immobiliari, organizzato da SpA Immobiliare Fiera di Brescia, in collaborazione con Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia e Borsa Immobiliare di Brescia, è stato proposto al pubblico un quadro delle offerte sul mercato e le proposte relative all'intermediazione immobiliare.



LA MANCANZA
DI UNA POLITICA
CHE INCENTIVI
L'INVESTIMENTO
IMMOBILIARE
COMPORTERÀ
LA CONTRAZIONE
DELLA DOMANDA

come se fosse una seconda casa. E' un po' come se una casa automobilistica dovesse pagare le tasse sulle automobili invendute e parcheggiate nei piazzali".

Infine, Giorgio Bruni Zani si è soffermato sulla tassazione locale: "Recentemente gli oneri di urbanizzazione sono stati aumentati dal Comune di Brescia con percentuali che variano dal 19 al 58% ed in un caso al 95%. E' una stangata a carico degli acquirenti sui quali, se il mercato lo consentirà, si scaricheranno gli aumenti".

Molti sono stati gli interventi programmati nel corso dei lavori.

"Recentemente gli oneri di urbanizzazione sono stati aumentati dal Comune di Brescia con percentuali che in media variano dal 19 al 58%".

Il presidente dell'Anci Leonardo Domenici, ha insistito affinché si accrescano le competenze a carico dei Comuni. Il notaio Gianni Tufano ha messo in guardia sulle conseguenze di una dichiarazione

inferiore al prezzo realmente pagato: si rischia di andare incontro ad una revocatoria, si evade l'Iva, si rischia di non poter detrarre gli interessi sui mutui. La proposta dei notai è di stabilire un obbligo a dichiarare il valore reale, salvo poi tassare sulla base del valore catastale.

In sintonia con la proposta si è detto anche il relatore dell'Osservatorio fiscale Giuseppe Barbiero. Contrario al fatto che il metodo catastale sia utilizzato come indicatore per gli affitti si è detto Gianfranco Ferrari, esponente della Borsa immobiliare



The advertisement features a collage of images: top left shows stacked concrete blocks; top middle shows a worker on a construction site; top right shows a large concrete structure under construction with the Bosetti Srl logo and name; bottom left shows concrete beams; bottom middle shows a grid of concrete blocks; bottom right shows stacked concrete pipes. The bottom section contains the company name, logo, and contact information.

bosetti Srl

**PRODUZIONE MANUFATTI
PREFABBRICATI IN CALCESTRUZZO
IMPIANTI TRATTAMENTO ACQUE**

bosetti Srl
25077 Roè Volciano (BS) - Via Brescia, 16
Tel. 0365/556509 - Fax 0365/556814
www.bosettisrl.it - info@bosettisrl.it

QUELLO DELLE
COSTRUZIONI
È L'UNICO SETTORE
CHE PAGA
UNA TASSA (L'ICI)
SU UN BENE
IN CORSO
DI REALIZZAZIONE

bresciana. Tra i relatori anche il direttore dell'Agenzia delle entrate di Brescia uno Salvatore Labruna, mentre il direttore regionale dell'Agenzia del territorio della Lombardia Franco Maggio si è occupato di Catasto (oggi con 52 milioni di immobili censiti si può dire che tutto il patrimonio sia registrato). Confedilizia è stata infine rappresentata dal tesoriere Renzo Gardella. Gardella ha sostenuto la tesi che l'Ici diventi espropriativa se l'immobile non dà reddito come nel caso della prima casa. Contro l'Ici anche i consumatori con il segretario

Oggi con 52 milioni di immobili censiti si può dire che tutto il patrimonio immobiliare italiano sia stato ormai finalmente registrato.

dell'Adiconsum di Brescia Cesare Rebboni. Nel corso dei numerosi interventi di un convegno che si è rivelato veramente interessante, è stato registrato anche quello dell'onorevole Daniele

Molgora. Il parlamentare bresciano, come vedremo in seguito, nell'articolo dedicato agli scenari immobiliari, si è detto fermamente convinto dell'opportunità di mantenere in vigore la detrazione del 36% sulle spese sostenute per le ristrutturazioni immobiliari. Il quadro emerso è comunque ancora una volta frutto di considerazioni relative alla penalizzazione che il comparto edile subisce da una pressione fiscale eccessiva.



ATTREZZATURE E SISTEMI PER L'EDILIZIA INDUSTRIALIZZATA

PONTEGGI

- Multipiano
- Telai prefabbricati
- Giunto/tubo
- Tavole metalliche

Sistemi di puntellazione
Recinzione provvisoria
Ascensori da cantiere

Tribune e palchi
per lo sport e spettacolo

Noleggio
Vendita
Progettazione



EXGA

Via Trento 80 - 25030 Trenzano (Bs)
Tel. 030 9977052 - Fax 030 9977384
www.gruppomarcegaglia.com
www.ponteggiadalmine.it
e-mail: exga@libero.it



Cantieri by Fmr

PROGRAMMA PER LA GESTIONE E L'ANALISI DEI COSTI E DEI RICAVI DI CANTIERE



- Giornale di cantiere
- Fotografie e disegni
- Analisi costi e ricavi
- Analisi fasi di lavoro
- Analisi avanzamento lavori
- Analisi presenze / assenze
- Analisi saldi per i.v.a.
- Report di Bilancio
- Inventario generale
- Scadenziario fornitori
- Gestione mano d'opera
- Gestione materiali e noleggi
- Gestione attrezzature
- Costi diretti e indiretti
- Centri di costo
- Conti economici
- Note di spesa e anticipi
- Squadre di lavoro
- Bolle e fatture > Clienti
- Bolle e fatture > Fornitori

Fmr Software Engineering
Via don Emilio Mazza nr. 20 - 24020 Gorle (bg)
tel. 035362930 - fax 0354124990 - info@fmrbg.com - www.fmrbg.com



DEMOLIZIONE+ SMALTIMENTO=

CORBAT
DEMOLIZIONI

Sin dal 1965 impegno e qualità fanno di Corbat un punto fermo. Da anni nel **settore dell'edilizia, specializzata nella demolizione**, è diventata l'azienda sinonimo di servizio completo, seguendo tutte le fasi, dalla demolizione al conseguente smaltimento degli inerti prodotti. Grazie ai mezzi migliori e al personale qualificato Corbat risponde ai requisiti di efficienza e affidabilità.

CORBAT srl lavori Edili e Stradali via Don Lorenzo Milani, 60 25020 FLERO (BS)

Tel. 030 2540081/2640483 Fax 030 2540082

www.corbat.it

