

COMUNICATO STAMPA

12/11/2010

“PRESSIONE FISCALE E CASA SOCIALE”

Si è svolto questa mattina presso Regione Lombardia il convegno “Pressione fiscale e casa sociale”, organizzato da Federcasa, la Federazione italiana degli enti che costruiscono e gestiscono abitazioni sociali, in collaborazione con Federcasa Lombardia.

La pressione fiscale ha raggiunto limiti insostenibili soprattutto se si considerano le finalità sociali del patrimonio immobiliare gestito dalle Aziende preposte all’edilizia residenziale pubblica. Pur operando in un regime di legale determinazione del canone tali aziende versano annualmente allo Stato circa 200milioni di euro. Nel corso dell’ultimo anno si sono registrati, peraltro, una serie di accertamenti da parte dell’Agenzia delle Entrate con un esito pesantissimo per le casse delle Aziende. La pressione fiscale è oramai diventata una delle questioni centrali nella politica di welfare e riteniamo quindi opportuno promuovere iniziative di sensibilizzazione e coinvolgimento delle istituzioni e delle forze politiche.

Il convegno è stato una nuova occasione per discutere dello stato attuale della fiscalità immobiliare e per proporre ipotesi di una riforma più equa che Federcasa presenterà al Parlamento sotto forma di emendamenti.

Ha spiegato il **presidente di Federcasa nazionale, Luciano Cecchi**: “Il prelievo fiscale sui canoni degli alloggi di edilizia sociale pubblica è di circa il 40 per cento, solo di imposta sul reddito delle società (IRES) gli IACP comunque denominati versano ogni anno allo Stato circa 200 milioni di euro. In materia di imposte non c’è uguaglianza di trattamento. Occorre superare questa disparità, ma soprattutto occorre evitare il paradosso per il quale l’edilizia pubblica versa allo Stato più di quanto riceve per la costruzione. Le imposte che gravano su un alloggio popolare sono diverse a seconda della personalità giuridica dei vari enti gestori. Un alloggio popolare versa imposte per 220 euro all’anno ad Ancona mentre a Bergamo versa 507 euro; questo perché Ancona è un ente pubblico non economico mentre Bergamo è un’azienda economica. Ancora, un alloggio a Ravenna versa imposte per 40 euro all’anno perché è un’azienda economica ma senza patrimonio, mentre Sondrio ne versa 230 perché, come Bergamo, è azienda economica titolare del patrimonio. Ancora diverso è il trattamento riservato al patrimonio abitativo gestito con le stesse finalità dai Comuni che addirittura non è soggetto ad alcuna imposizione fiscale. Le diversità di trattamento fiscale, a parità di condizioni gestionali, possono e devono essere corrette già con i decreti legislativi in materia di federalismo regionale e municipale. Federcasa sostiene che le imposte versate allo Stato dal settore, anziché alimentare la spesa corrente, debbano essere immediatamente destinate ad incrementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica attraverso il finanziamento del Piano nazionale per l’edilizia abitativa in modo da garantire una programmazione costante nel tempo e una corretta gestione degli immobili in termini di salubrità, decoro e sicurezza.

Occorre anche, più in generale, superare l’attuale disparità di trattamento tra settore privato e settore pubblico, riconoscendo anche al comparto dell’edilizia residenziale pubblica la possibilità di detrarre il 36% delle spese per la ristrutturazione edilizia e il 55% delle spese affrontate per la riqualificazione energetica.

Ha spiegato il **presidente di Federcasa Lombardia e di Aler Milano, Loris Zaffra**: “La scarsa quantità di risorse finanziarie necessarie a soddisfare adeguatamente la domanda di alloggi per le fasce deboli può essere, anche se in misura ridotta, compensata dalla razionalizzazione della tassazione nell’area dell’housing sociale. Sarebbe opportuno operare, attraverso la combinazione di diverse misure che incentivino l’investimento nel settore in modo che si operi un effetto “volano” attraverso il quale sia possibile compensare le minori entrate fiscali. Il progetto di decreto del Ministero delle Infrastrutture definisce l’alloggio sociale ai fini dell’esenzione dall’obbligo di notifica degli atti di Stato ai sensi art. 86, paragrafo 2 del Trattato Istitutivo della Comunità Europea richiamando alcuni principi per l’accesso, le caratteristiche costruttive, il canone comunque inferiore a quello determinato ai sensi art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431 e pone l’accento sul fatto che gli stessi siano realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati. L’equiparazione degli operatori, ai fini del decreto, consente di individuare in campo fiscale un “nuovo oggetto” passibile di tutela cui concedere una serie di agevolazioni giustificate da quelle funzioni di interesse generale, di salvaguardia della coesione sociale, di riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei famigliari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. La proposta di riconoscere all’alloggio sociale un regime fiscale agevolato che affronti sia l’imposizione diretta che indiretta avente lo scopo finale di diminuire il notevole carico fiscale, ora in tutto uguale a quello che grava sull’edilizia privata a destinazione abitativa, consentirebbe alle ALER e a tutti i soggetti che operano nell’edilizia residenziale sociale di usufruire della diminuzione del costo fiscale che oggi impropriamente grava sulle attività gestionali degli Enti e degli altri operatori e che, in ultima istanza, si riversa di fatto sugli utilizzatori di alloggi sociali in quanto, comunque, i soggetti gestori, devono coprire con gli affitti tutte le spese sostenute, compresa la fiscalità nazionale e locale. Una proposta in tal senso di sicuro interesse sarebbe la defiscalizzazione degli investimenti destinati alla creazione e al recupero di edilizia sociale, a similitudine della legge Tremonti allora destinata a favorire l’occupazione di nuovi soggetti. Quella positiva esperienza ci induce a ritenere che una defiscalizzazione, in tutto o in parte, delle risorse finanziarie destinate dagli enti gestori di edilizia residenziale sociale alla creazione di disponibilità di alloggi, sviluppi un reimpiego delle stesse anche per favorire altre forme di sostegno nelle politiche della casa attraverso la riqualificazione di aree e immobili ove vi sia carenza di aree edificabili. Si possono individuare due grandi categorie di interventi: quelli finalizzati in particolare alle aziende e quelli che andrebbero invece principalmente a favore dei conduttori a cui le aziende riaddebitano i costi sostenuti”.

Ha poi aggiunto l’**assessore regionale alla Casa, Domenico Zambetti**: “La crescita della richiesta e l’allargamento della platea delle famiglie che si rivolge all’edilizia residenziale pubblica e, più in generale, che fatica a rivolgersi al mercato, impone una grande apertura a nuovi modelli. Occorre innovazione, come ha ribadito il presidente Formigoni. Oggi infatti c’è una “fascia grigia”, di cittadini troppo “ricchi” per accedere al sistema dell’edilizia residenziale pubblica, ma troppo “poveri” per rivolgersi al mercato immobiliare a prezzi di mercato. Da un lato serve quindi una sempre più proficua collaborazione tra pubblico e privato e, dall’altro, l’individuazione di forme sperimentali ed innovative, in grado di mettere a profitto gli strumenti esistenti, avendo ben presente che le soluzioni più efficaci sono spesso quelle più semplici. Quella che noi proponiamo è una nuova fiscalità per la gestione dell’edilizia residenziale sociale, attraverso una proposta di defiscalizzazione dell’ housing sociale. La scarsità di risorse finanziarie necessarie per soddisfare adeguatamente la domanda di alloggi per le famiglie in difficoltà può essere parzialmente compensata da una razionalizzazione della tassazione nel comparto. Un intervento, questo, che risponde ad una logica di “equità” nei confronti del mondo delle ALER che, secondo la mia intenzione, devono caratterizzarsi sempre più come “costruttori di socialità”.

Il **Sottosegretario al Ministero dell’Economia e Finanze, Luigi Casero**, ha espresso le conclusioni del convegno, esprimendo e incoraggiando iniziative come quella di oggi, utile a porre l’attenzione sul tema della pressione fiscale sulle aziende preposte all’edilizia residenziale pubblica, per sollecitare a tutti i livelli governativi azioni atte a migliorare la situazione vigente.