



notizie CASA

PERIODICO DI INFORMAZIONE DELL'UPPI, SINDACATO DI PICCOLI PROPRIETARI

Periodico dell'UPPI di Savona – via Monturbano 6 tel. 019854992 – e mail uppisavona@gmail.com. Pubblicazione indirizzata prevalentemente agli associati e non in vendita al pubblico. Direttore responsabile dr. Franco Fenoglio, capo redattore dr. Lorenzo Fenoglio. Spedizione in abbonamento postale – autorizzazione del Tribunale di Savona nr. 432/97 del 14.03.1994. Fotocopiato in proprio

NEL 2019 IMPOSTA UNICA SULLA CASA ANZICHE' IMU E TASI (il problema è soprattutto: quanto ci costerà ?)

Una proposta collegabile alla legge di bilancio 2019 prevede l'unificazione di Imu e Tasi in una sola imposta. Ufficialmente l'idea pare motivata dalla volontà di semplificare l'imposizione fiscale. Però la novità, che avrebbe buon senso, rischia purtroppo di produrre l'ennesimo inasprimento fiscale a danno dei proprietari di case ed ecco perché:

oggi l'IMU dovuta dai proprietari non può essere superiore all'aliquota del 10,6 per mille, però indipendentemente dalle previsioni dei Comuni (che fissano le aliquote) grazie ad una norma contenuta nella legge di stabilità 2016 (comma 6 bis) venne disposto che, per i contratti di locazione concordati, l'aliquota deliberata per l'IMU fosse ridotta del 25%. Ma temiamo che questa precedente norma "favorevole" resterà inapplicabile perché IMU e TASI (almeno con questo nome) non esisteranno più e potrebbero decadere le vecchie disposizioni ad esse riferite se non si provvedesse ad aggiornarle. Così, automaticamente, la nuova imposta, in tantissimi casi in Italia, specialmente nei comuni ad alta tensione abitativa e nei capoluoghi, come Savona, crescerà ben oltre il 25%, venendo a mancare, di colpo, lo sconto di cui sopra. Ma anche la TASI non esisterà più, venendo conglobata nella nuova imposta e temiamo che la percentuale che toccava al conduttore (circa il 20%) verrà caricata tutta al proprietario. Anche perché i comuni si sono resi conto che non è facile incassare un tributo da parte di un conduttore. Pare anche che l'imposta nuova partirà da una base dell'11,4 per mille.

Ma facciamo un po' di storia per far capire che in Italia, unica in Europa, il prelievo fiscale ha raggiunto livelli insostenibili: 26 anni orsono, nacque l'ISI presentata come "imposta straordinaria" sulla casa ed il costo medio per immobile era sui 100 euro. Poi l'ISI è diventata definitiva e si è infine chiamata IMU. Oggi ci accorgiamo che è aumentata, mediamente, assieme alla TASI sino a circa euro 500 ad immobile, con crescita straordinaria del 500%. Questo è spaventoso trattandosi di una vera e propria tassa "PATRIMONIALE", incostituzionale, perché gravante sulla proprietà indipendentemente dalla sua attitudine effettiva a generare reddito. E' anche un'imposta che, pian piano, erode il valore degli'immobili che, nel frattempo, è in decrescita. Sicché in Italia il comparto dell'attività edilizia, ristrutturazioni comprese, va a rotoli assieme all'indotto che costituiva buona occasione di occupazione e lavoro per tanti soggetti.

Infine ci domandiamo se i nostri governanti hanno letto l'art. 42 della Costituzione dove si dice "che la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge e può essere espropriata solo salvo indennizzo".

Questo articolo è stato inviato a tutti i parlamentari liguri, deputati e senatori, affinché possano farsi carico delle iniziative necessarie per evitare l'ennesimo inasprimento fiscale.

Dott. FENOGLIO FRANCO presidente prov.le

ISCRIZIONI

c/c postale 11921178 - UPPI Savona
QUOTE DI ISCRIZIONE - valide 12 mesi:
€ 70,00 rinnovo - € 80,00 prima iscrizione

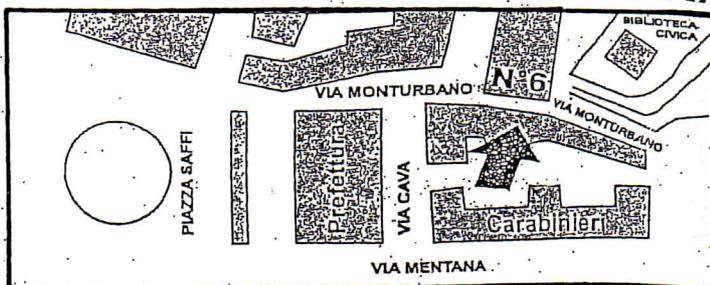
ORARIO PER GLI ASSOCIATI

SEMPRE SU APPUNTAMENTO

MARTEDI - MERCOLEDI' dalle 15,30 alle 18,30
GIOVEDI' - VENERDI' dalle 9,30 alle 12,30

TEL. 019 854992

LA NOSTRA SEDE A SAVONA



mail: uppisavona@gmail.com

www.uppisavona.it

NOTIZIE IMPORTANTI IN BREVE Approfondimenti in sede

1 - CANONI NON PERCEPITI - per le locazioni di immobili ad uso abitativo la legge stabilisce che i canoni non percepiti non concorrono alla formazione del reddito tassabile (Irpef) solo dal momento della sentenza di sfratto per morosità. In tal caso al proprietario è riconosciuto un credito d'imposta per i canoni non percepiti e già tassati. Ciò vale solo per le locazioni abitative e non anche per quelle commerciali (uffici - negozi) per le quali il canone va comunque dichiarato sino alla risoluzione contrattuale che, ovviamente, non può essere praticata se c'è un inquilino nell'immobile. Anche questo pare incostituzionale.

2 - CEDOLARE SECCA SUI CONTRATTI COMMERCIALI - nella legge di bilancio 2019 c'è il progetto di concedere la cedolare secca (21%) sui contratti di locazione dei negozi (non però su uffici od altro). Però tale contratto non può essere stipulato con lo stesso conduttore o per gli stessi locali se tra le parti esiste già un contratto alla data del 15 ottobre 2018.

3 - RAPPORTO CENSIS DEL 9 DICEMBRE 2018 - Il Censis parla, per la prima volta, di una specie di "SOVRANISMO PSICHICO" che scaturirebbe dalla delusione per la mancata ripresa economica. Inoltre gli italiani crederebbero sempre meno nella giustizia, troppo lenta e costosa, con grave scontento per i servizi sanitari insufficienti. Il 69% di essi teme di perdere il lavoro. SI CONSIGLIA DI CONSULTARE TUTTI I DATI SU INTERNET PERCHÉ SONO MOLTO INTERESSANTI

4 - LA REGISTRAZIONE TELEMATICA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE - registrando un contratto si può scegliere di allegare o meno il testo (nei casi permessi). Il primo metodo "veloce", poco costoso viene praticato da tantissime agenzie immobiliari. Il secondo è un po' più complesso e laborioso, ma per l'UPPI il costo è lo stesso, però rappresenta un vantaggio per il proprietario, in caso di contestazioni legali connesse a: e forma certa, data certa, firma certa.

5 - TASSO DI INTERESSE LEGALE - G.U. - serie generale nr. 291 del 15.12.2018. La misura del saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 del Cod. Civ. è fissata allo 0,8% in ragione d'anno, con decorrenza 1 gennaio 2019.

IL CAF PER GLI ASSOCIATI

gestito dal dott. FENOGLIO Lorenzo - tributarista

ricordiamo agli associati che presso la sede di Savona è sempre attivo il CAF per dichiarazioni redditi, Imu, Tasi, Isee ecc. e per consigli utili ad ottimizzare le scelte amministrative relative agli immobili posseduti. Per esempio il CAF può consigliare se è conveniente l'opzione per la cedolare secca, se è meglio stipulare un contratto 4+4 oppure concordato (3+2 ecc.) e come si può risparmiare (sempre in modo lecito e per quanto possibile) nel pagamento delle imposte e molto altro ancora.

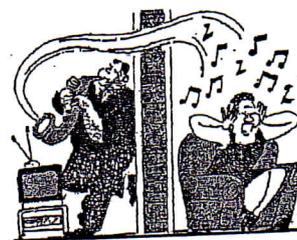
I NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE

DAL 1 NOVEMBRE 2018 è in vigore, a Savona ed Albenga, il nuovo accordo territoriale per la stipula dei contratti 3+2 per i quali sono disponibili agevolazioni fiscali diverse a patto che un'associazione sindacale (per es. l'UPPI) fornisca "un'attestazione di rispondenza". Attenzione però: consigliamo i nostri associati di affidarsi, nella redazione dei contratti, a soggetti veramente capaci e che **STORICAMENTE** abbiano dato prova di tutelare la categoria che rappresentano, come l'UPPI di Savona, che esiste da 30 anni. In verità un contratto di locazione può essere **ATTESTABILE** purchè possieda alcuni elementari requisiti. Ma questi, secondo noi, non sono sufficienti a tutelare, davvero in ogni situazione, gli interessi dei proprietari. Pertanto consigliamo di inserire nei contratti tutta una serie di clausole accessorie, (dopo l'art. 15) per scongiurare la nascita di contenzioso fra proprietario ed inquilino. Inoltre consigliamo, se un proprietario opportunamente utilizza un'agenzia immobiliare per trovare un inquilino, di riservarsi la facoltà di fornire lui stesso il contratto di locazione, redatto secondo i consigli di un esperto che ha, come obiettivo principale e nel rispetto della legge, gli interessi del proprietario stesso. Poi a richiesta possiamo anche fornire agli associati il nominativo delle agenzie di zona che ci paiono più attente agli interessi dei proprietari. **ATTENZIONE:** sul sito dell'UPPI è disponibile il numero di **NOTIZIE CASA** che illustra diffusamente il nuovo accordo locale, altrimenti consultabile, in originale, presso la sede.

Ing. Francesco NASTASI

Suono e Vita - Ingegneria Acustica

Gli associati Uppi che sono disturbati da rumori provenienti dall'esterno o da altre abitazioni possono consultare l'ingegnere gratuitamente, nelle ore di ufficio per consigli, preventivi, perizie.
cell: 3460614293 - nastasi@suonoevita.it



IL SECOLO XIX

9 DICEMBRE 2018

MONTALDO: POSSIBILI SBAGLI

Imu, cartelle pazze in centinaia di case I proprietari: «Ora il Comune rimedi»

Lettera dell'Uppi per denunciare gli errori nelle richieste di pagamento. «Visure catastali lette in modo scorretto»

Il testo della lettera indirizzata all'assessore Montaldo ed anche quello dell'articolo, che occupa mezza pagina della cronaca di Savona, è disponibile presso la sede UPPI

REDDITO CATASTALE TROPPO ALTO? si può tentare di ridurlo

È ormai assodato che la rendita catastale è l'elemento che determina il calcolo dell'IMU e della TASI. Come si può fare per "ridurlo"? Ci sono alcune soluzioni e/o tentativi, eccoli:

il D.P.R. 22 dicembre 1986 nr. 917 - all'art. 35 così sostanzialmente dice: se per un triennio il reddito lordo di un immobile differisce dalla rendita catastale per almeno il 50% il catasto, su richiesta del proprietario, provvede a verifica e/o rettifica. Il reddito lordo è costituito dai canoni di locazione risultanti dai contratti di locazione ed in mancanza di questi dai canoni di alloggi simili e vicini. E' chiaro che questo articolo è applicabile solo in certi casi, quando taluni dati sono disponibili con sufficiente certezza

Però nella prassi delle norme che governano l'aggiornamento catastale è prevista la possibilità di presentare una nuova planimetria così motivata: per più corretta rappresentazione grafica. Per esempio ciò è possibile quando la planimetria non è abbastanza fedele, è molto vecchia e redatta da persona che non era un tecnico abilitato, oppure i vani sono disegnati con forma diversa dalla realtà, oppure la cantina, per esempio, già pertinenza dell'immobile, è stata venduta, tuttavia figura ancora e conta nella determinazione della consistenza.

In questi casi si può incaricare un tecnico il quale, tramite la procedura Docfa, presenterà la nuova planimetria con nuovo reddito catastale. Ovviamente sarà opportuno, prima di presentare realmente la nuova planimetria, chiedere al tecnico di quanto il reddito può abbassarsi, in quale misura e con quale probabilità il catasto accetterà davvero il reddito proposto. Infine in certi casi c'è la possibilità di far dichiarare l'immobile collabente.

Il metodo è riservato soprattutto per i fabbricati posti in campagna, semi diroccati ed in pessime condizioni di manutenzione. In tal caso il reddito può diventare anche pari a zero ed allora sarà facile ottenere dall'amministrazione comunale anche l'esenzione dalla tassa sulla spazzatura.

SERVIZI RESI AGLI ASSOCIATI

- ❖ Contratti di locazione di ogni tipo, anche fuori regione, personalizzati alle esigenze dei proprietari
- ❖ Assistenza per questioni condominiali, esame rendiconti, verbali, preventivi, lavori edilizii, rappresentanza in assemblea tramite nostro personale
- ❖ Assistenza tecnica per questioni urbanistiche (DIA-SCIA-CILA ecc.), catastali, tributarie (ricorsi compresi), assistenza legale generale e specifica
- ❖ Trasmissione telematica contratti di locazione all'Agenzia Entrate
- ❖ Visure catastali e pagamento imposta registro on line
- ❖ Calcoli periodici Istat, disdetta, messa in mora
- ❖ Raccolta dati dichiarazione redditi, Imu, Tasi ecc. redatta, a richiesta, dal CAF che ha sede presso di noi ... e molto altro ancora