



MANIFESTAZIONE

... se riparte
l'immobiliare,
RIPARTE
L'ITALIA !!!



Lunedì 03 giugno 2013 • ore 10.30
Palazzo di Città – 2° piano
Via Roma, 1 – 84121 Salerno

Incontro dibattito per il rilancio del settore immobiliare

Interverranno:

On. Vincenzo De Luca

Sindaco di Salerno

Viceministro alle Infrastrutture

Paolo Righi

Presidente Nazionale FIAIP

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

Ing. Armando Zambrano

Presidente CNI

Consiglio Nazionale Ingegneri

Fortunato Donnabella

Presidente Provinciale

FIAIP Salerno

Modera i lavori:

Peppe IANNICELLI

giornalista

Questo manifesto è aperto: a tutte le realtà del settore immobiliare che vorranno portare il proprio contributo alla costruzione di un nuovo modello di sviluppo del real estate, alle forze politiche che si apprestano a guidare il Paese, perché la crescita del settore immobiliare si basi su un modello condiviso tra forze di maggioranza e di opposizione, alle Associazioni dei consumatori e quindi ai cittadini, perché la stabilità sociale delle famiglie e del singolo, proviene anche da una maggiore facilità di accesso al bene casa.

Paolo Righi
Presidente Nazionale Fiaip

FIAIP: Manifesto per il rilancio del settore immobiliare

Premessa

Il 79% degli Italiani è proprietario dell'abitazione principale, 1.400.000 sono i lavoratori coinvolti nella filiera immobiliare, 4.200 miliardi è il valore delle abitazioni civili e 1.000 miliardi il valore degli immobili ad uso diverso dall'abitativo, questi pochi dati sono sufficienti a far comprendere come il settore immobiliare, oltre ad essere trainante per la nostra economia, assuma da sempre un ruolo fondamentale per il benessere e la stabilità del nucleo centrale della nostra società: la famiglia.

A differenza di altri Paesi, la proprietà immobiliare diffusa ha prodotto ricchezza per la maggioranza dei cittadini, anziché risolversi in un beneficio di pochi grandi proprietari. La proprietà diffusa ha favorito il formarsi di un capitalismo popolare, che è rimasto immune nel tempo dalle crisi prodotte, dall'eccessiva finanziarizzazione dei mercati e che ha garantito, nel contempo, con la propria patrimonializzazione, il debito pubblico italiano.

Tra i fattori che stanno allontanando gli italiani dall'investimento immobiliare si annoverano l'alta tassazione del bene "casa", che in questi ultimi tempi è diventata la più alta d'Europa e l'erosione del valore dei beni immobili causata da una modalità di tassazione ingiusta, in quanto applicata in forma patrimoniale e non reddituale. Le politiche depressive, recentemente applicate al settore immobiliare, unitamente alle difficoltà di erogazione del credito, hanno causato nell'ultimo quadriennio la perdita di 500.000 posti di lavoro.

***Fiaip vuole quindi formulare 11 proposte
per il rilancio del settore immobiliare***

11 proposte per il rilancio del settore immobiliare

- 1) Riduzione della pressione fiscale sugli immobili, semplificazione fiscale ed eliminazione Enti inutili
- 2) Tassare i redditi derivanti dal patrimonio e non il patrimonio
- 3) Meno debito con le dismissioni del patrimonio immobiliare dello Stato
- 4) Eliminazione della tassa sulla prima casa
- 5) Revisione della Legge sulle locazioni
- 6) No al consumo del suolo, sì al recupero dell'esistente
- 7) Edilizia agevolata, no a nuove costruzioni
- 8) Facilitare l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa
- 9) Facilitare l'accesso al credito immobiliare per mezzo dell'agente immobiliare
- 10) L'agente immobiliare e il passaggio da ausiliario del commercio a professione intellettuale
- 11) Lotta all'evasione fiscale e all'abusivismo professionale

1) Riduzione della pressione fiscale sugli immobili, semplificazione fiscale ed eliminazione Enti inutili

Come dimostrato in un recente studio commissionato da Confedilizia, la pressione fiscale sugli immobili è la più alta d'Europa : se l'introduzione dell'IMU non si fosse basata su un precedente aumento delle rendite catastali, pari al 60%, il peso della tassa sarebbe stato più sostenibile.

Non si tratta quindi di lavorare sulle singole imposte, ma di abbassare la pressione fiscale complessiva gravante sugli immobili.

Per favorire gli investimenti immobiliari in Italia, è necessario un quadro normativo certo e una imposizione fiscale chiara ed inequivocabile. I mille balzelli fiscali che gravano sulla casa, rendono quasi impossibile, per un investitore, calcolare il proprio ritorno economico sull'investimento. Si rende necessario prevedere un' imposta unica sulla casa.

Tra le varie tasse che gravano sugli immobili vi sono poi quelle derivanti dai Consorzi di Bonifica, Enti da eliminare, assegnando le relative funzioni ad altri soggetti istituzionali.

2) Tassare i redditi derivanti dal patrimonio e non il patrimonio

La necessità di porre in essere sistemi di tassazione che seguano le vie di una maggiore equità e giustizia, è ormai compresa dalla maggioranza dei cittadini. Tassare il reddito prodotto da un bene è alla base della civiltà fiscale e delle politiche di sviluppo. L'introduzione di una tassa sul patrimonio dovrebbe essere usata solo in casi straordinari e per scopi specifici. Purtroppo, il ricorso alla tassazione patrimoniale adottata nel nostro Paese per il settore immobiliare, sta creando un'erosione consistente dei valori economici. In particolare, la tassazione in forma patrimoniale, applicata alle abitazioni di famiglie con redditi tra i 20.000 ed i 60.000 Euro, rende quasi insostenibile il mantenimento di proprietà derivanti da eredità o donazioni. Fino a poco tempo fa ereditare una casa era un valore, oggi è diventato un lusso che non tutti si possono permettere.

3) Meno debito con le dismissioni del patrimonio immobiliare dello Stato

La vendita del patrimonio immobiliare dello Stato, dovrà servire per abbassare il debito pubblico Nazionale.

La pressione fiscale troppo elevata ed una legislazione ad essa afferente, troppo complicata, non rendono attrattivi gli immobili di Stato agli occhi degli investitori.

La piena valorizzazione del patrimonio pubblico potrà avvenire solo dopo aver garantito, ai compratori, una stabilità normativa e la possibilità di interventi di riqualificazione urbanistica certi e non sottoposti ai meandri della Pubblica Amministrazione.

La valorizzazione delle aree da riqualificare non potrà che essere affidata a professionisti del settore, includendo in questa categoria anche gli agenti immobiliari che, ad oggi, sono gli unici interpreti del reale "*sentiment*" del mercato immobiliare, affidare le dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico a Enti istituzionali che, abitualmente, non svolgono attività nel real estate, ha portato in passato più che a vendite, a svendite di Stato.

4) Eliminazione della tassa sulla prima casa

Famiglie, coppie, single subiscono la tassazione di un bene primario come la casa. Bene che assume i valori esplicitati in premessa e che non può diventare fonte di preoccupazione. Chi negli ultimi anni ha acquistato la sua prima casa, eventualmente accollandosi un mutuo o grazie all'aiuto dei genitori e sta vivendo l'attuale crisi economica, non può sostenere il peso di una tassa patrimoniale come l'IMU; a tal proposito si ricorda che, in base ai dettami della tassazione reddituale, la prima casa non produce nessun reddito.

5) Revisione della legge sulle locazioni

In Italia, da almeno 8 anni, sono rarissimi gli acquisti di abitazioni da destinare alla locazione. Oltre all'impossibilità da parte del locatore di determinare un ritorno certo sull'investimento, vi sono problemi contingenti che allontanano i piccoli investitori da questo mercato.

In primis, il piccolo proprietario, in caso di morosità del conduttore, si deve sottoporre alle forche caudine del sistema giudiziario, con tempi lunghissimi e senza la certezza di rientrare in possesso del bene. In secondo luogo, per i piccoli proprietari sorge la necessità di poter stabilire, fin dalla nascita del contratto di locazione, la durata del contratto stesso senza previsioni normative in merito, in modo, ad esempio, da poterla far coincidere, con il matrimonio di un proprio figlio.

Si propone, dunque, di rendere il contratto di locazione titolo esecutivo o quantomeno determinare un iter prestabilito per legge che stabilisca tempi brevissimi per il rilascio, in caso di morosità del conduttore.

Come per la prima casa in proprietà, anche la locazione di un'unità immobiliare a scopo abitativo, in cui si stabilisca la propria residenza, deve essere percepita dal fisco come uno stato di necessità da parte della famiglia o del singolo cittadino. E' quindi sacrosanto che la somma di denaro pagata per l'affitto della propria residenza principale sia detraibile dal reddito.

Per il rilancio degli investimenti a scopo locativo, riguardanti gli immobili commerciali, è bene evidenziare che la durata dei contratti imposta per legge e l'impossibilità per almeno dodici anni di applicare aumenti all'inquilino, se non quelli indicati dall'Istat, sta rendendo questo mercato poco attrattivo per gli investitori.

Inoltre, l'opzione della Cedolare Secca, anche per gli usi diversi dall'abitativo, darebbe maggiori certezze sul ritorno economico al piccolo investitore.

6) No al consumo del suolo, sì al recupero dell'esistente

Chi dice che il mercato immobiliare non sia portatore di innovazione tecnologica o non possa offrire nuove opportunità di lavoro ai giovani appartiene alla schiera di quelle persone che non conoscono il mercato, o di quelle che nell'ultimo anno hanno cercato di spingere noi Italiani all'investimento mobiliare a discapito di quello immobiliare.

In Italia possediamo un patrimonio immobiliare vecchio e non conforme alle normative per il risparmio energetico. Inoltre, il consumo del territorio è stato aumentato a dismisura dalla necessità dei Comuni di introitare risorse mediante le tasse di concessione.

Rinnovare e adeguare il nostro vetusto patrimonio immobiliare significa introdurre nella filiera immobiliare tutte le nuove tecnologie per il risparmio energetico e rendere così più attraente all'investitore, anche straniero, l'acquisto di unità immobiliari. I piani regolatori, fin qui adottati, hanno sempre posto vincoli all'altezza degli edifici preferendo l'espansione delle città in senso orizzontale. Oggi questa rotta va invertita, prevedendo incentivi fiscali per chi recupera il patrimonio edilizio esistente e permettendo l'aumento delle cubature costruibili sui terreni oggetto di demolizione di edifici pre-esistenti. Una fiscalità di vantaggio è assolutamente necessaria per mediare gli ingenti costi che le ristrutturazioni e le innovazioni tecnologiche fanno gravare sul prezzo finale di un immobile.

7) Edilizia agevolata, no a nuove costruzioni

In Italia, attualmente, sono sul mercato, e quindi invenduti, circa 1.200.000 immobili, di questi, la maggior parte sono di nuova costruzione. Il fallimento di tante piccole e medie imprese del settore edile rende disponibile sul mercato un numero consistente di immobili che possono essere "circuitati" dai Comuni e venduti ai cittadini più indigenti con un modesto canone di affitto e con la possibilità di riscatto a 30/40 anni.

8) Facilitare l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa

Non vi è dubbio che l'attuale crisi dell'economia mondiale sia stata, sostanzialmente, causata da un eccesso di debito. La finanziarizzazione eccessiva di tutti i mercati (es. generi alimentari, immobiliare, industriale ecc.) mediante l'uso di derivati e senza un valore economico reale ha, dal settembre 2008 ad oggi, causato il fallimento di circa 900 Istituti bancari in tutto il mondo. Le banche che non sono fallite sono state privatizzate dai rispettivi Stati e solo una parte molto piccola degli Istituti di credito è riuscita a sopravvivere alla crisi. E' facile intuire che le difficoltà nell'erogare mutui da parte degli Istituti bancari derivi, principalmente, dal fatto che gli Istituti stessi non riescono a fare raccolta a lungo termine per poi destinare gli impieghi, con la medesima durata, sui mutui immobiliari. Nel contempo, i criteri di erogazione del credito sono completamente mutati in relazione all'attuale crisi economica e all'aumentare del numero dei fallimenti delle piccole e medie imprese. La quota mutuabile del valore immobiliare è oggi individuabile tra il 50 e il 60%, mentre il rapporto tra rata del mutuo e reddito è di circa il 30%. Per facilitare l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa è quindi necessario utilizzare a garanzia, per la parte rimanente del mutuo, un apposito fondo creato presso la Cassa Depositi e Prestiti. Occorre poi rendere detraibili i mutui contratti per l'acquisto della prima casa.

9) Facilitare l'accesso al credito immobiliare per mezzo dell'agente immobiliare

Il D.lgs.n. 141/2010 ha riformato completamente l'attività del mediatore creditizio, rendendo accessibile l'attività di mediazione esclusivamente a persone giuridiche che abbiano determinate caratteristiche. Nel riformare la sopra citata attività, si è vietato all'agente immobiliare di segnalare alle banche la necessità dei propri clienti di accedere ad un mutuo per l'acquisto della propria abitazione. Di fatto è stato eliminato un servizio gratuito che l'agente immobiliare forniva al proprio cliente e si sono, così facendo, abbassati i livelli di concorrenza tra gli Istituti bancari. E' del tutto evidente che, l'agente immobiliare ha tutto l'interesse a far sì che il proprio cliente possa accedere al credito "migliore", potendo così intermediare con successo un'operazione immobiliare.

Allo stato attuale l'agente immobiliare non può svolgere nessuna attività di segnalazione, eventualmente remunerata dall'erogante o dal mediatore creditizio, essendo state previste dalla legge specifiche sanzioni di carattere civile e penale.

Un mercato a concorrenza "zero" non può crescere: è quindi necessario ripristinare la segnalazione strumentale alla propria attività per gli agenti immobiliari.

10) L'agente immobiliare e il passaggio da ausiliario del commercio a professione intellettuale

La funzione dell'agente immobiliare, all'interno della filiera immobiliare, ha assunto e sempre più assumerà, una parte determinante nel recepire i valori immobiliari espressi dal mercato. Non vi è dubbio che per rilanciare il mercato immobiliare, oltre all'adozione di nuove politiche legislative da parte del Governo, si renda necessario rimodulare anche le funzioni di chi nel mercato, è uno degli attori principali.

Il recepimento della Direttiva Bolkestein da parte dello Stato Italiano, ha semplificato le modalità di accesso all'attività di agente immobiliare, eliminando di fatto il precedente regime autorizzatorio. Tra gli scopi della Direttiva stessa, oltre alle semplificazioni, è espressamente indicata la tutela dei consumatori.

Gli agenti immobiliari sono oggi inquadrati come ausiliari del commercio e per accedere all'attività si rende necessario frequentare un corso, la cui durata e le cui materie di studio, vengono decise a livello regionale, creando così una diffomità formativa tra agenti immobiliari nelle diverse regioni.

La sempre crescente domanda di tutele da parte del consumatore, deve spingere il Governo a proporre una riforma della legge che veda l'accesso alla professione solo dopo uno specifico percorso universitario istituzionalizzato presso il Ministero della Pubblica Istruzione. Se vogliamo dare opportunità alle generazioni future, dobbiamo prepararle ad affrontare il mercato globale e quindi ampliare le conoscenze dei

futuri agenti immobiliari anche sul piano formativo.

Pur senza alcuna velleità ordinistica, riteniamo che il passaggio da ausiliario del commercio a professione intellettuale sia ormai nei fatti e, solitamente, la legge giunge a consolidare quanto ormai si è già cristallizzato a livello sociale.

Inoltre, sarà necessario prevedere uno standard minimo di servizi obbligatori per legge che l'agente immobiliare dovrà rispettare a tutela del compratore.

A ciò deve aggiungersi la necessità di eliminare le incompatibilità contenute nell'art. 5 della L.n.39/89, come modificato dall'art.18 L.n.57/2001, con particolare riferimento al divieto di esercitare attività imprenditoriali e professionali diverse da quella di mediazione.

Occorre, infatti, osservare come su istanza dei consumatori si sia fatta progressivamente strada l'offerta di servizi immobiliari autonomi rispetto all'intermediazione oltre ad altri servizi funzionali al settore immobiliare.

Deve, pertanto, trovare opportuna regolamentazione la sempre più incalzante richiesta proveniente dai proprietari di immobili di un servizio più completo e funzionale alle proprie esigenze, nel cui novero rientra, in particolare, la più completa "gestione degli immobili".

11) Lotta all'evasione fiscale e all'abusivismo professionale

L'imponibile fiscale delle provvigioni derivanti da transazioni immobiliari gestite da abusivi ammonta a circa 450 milioni di Euro. Gli abusivi sono una piaga per la nostra categoria, per i consumatori e per la società in generale, in quanto evasori totali. La legge 39/89 prevede che l'abusivo possa incorrere in tre sanzioni amministrative e, solo dopo l'irrogazione delle tre sanzioni amministrative, viene applicato l'art. 348 del Codice Penale, il quale punisce chiunque abusivamente esercita una professione, per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato. In Italia, dall'entrata in vigore della legge n.39/89 in poi, non si è verificato alcun caso in cui un cittadino sia incorso in sanzioni penali e nemmeno risulta che alcuno sia stato colpito da sanzione amministrativa. Uno Stato che non tuteli adeguatamente i propri cittadini e coloro che, diligentemente, pagano le tasse non può dirsi uno Stato equo e vicino al comune sentire del popolo.

Conseguentemente è necessario trasformare l'esercizio abusivo dell'attività di mediazione da illecito amministrativo a reato.

Per eliminare poi, l'elusione fiscale, sarà necessario prevedere la completa detrazione delle spese sostenute a titolo di provvigione, dai clienti delle agenzie immobiliari.

Conclusioni

Procedere con un piano di rilancio del settore immobiliare è quanto mai necessario visto che le politiche recessive, messe in atto per tamponare i buchi del bilancio statale, non potranno durare in eterno. La scelta obbligata, che chiunque governerà l'Italia nei prossimi anni dovrà mettere in atto, è quella di riformare completamente la costosa struttura che governa il nostro Paese, lasciando spazio all'iniziativa privata e creando opportunità per coloro i quali vogliano scommettere sulle proprie capacità. Senza il rilancio dell'economia in generale, e del settore immobiliare in particolare, l'Italia sarà risucchiata dal vortice della decrescita. Affrontare oggi le questioni dell'economia reale esclusivamente dal punto di vista ideologico, non potrà che procurare ulteriori danni al nostro Paese. L'Italia per crescere ha bisogno di liberare risorse di carattere sia economico che intellettuale; risorse ed energie che attualmente sono soffocate da una pressione fiscale intollerabile, che toglie la speranza agli imprenditori e impedisce la sopravvivenza dei lavoratori dipendenti. Il settore immobiliare, nel suo insieme, ricomprende tutti gli aspetti dell'economia, ha forti incidenze nel settore turistico, è la base per lo stabilimento di imprese industriali straniere, è fonte di lavoro per le P.M.I., per le professioni intellettuali, settore dell'arredamento, del design e tanto altro, quindi descrivere questo comparto come improduttivo perciò è quanto mai sbagliato.

Per questo motivo diciamo....**se riparte l'immobiliare, RIPARTE L'ITALIA**

Paolo Righi
Presidente Nazionale Fiaip



Sede Nazionale

00196 Roma – Piazzale Flaminio, 9

Tel. 06.4523181

www.fiaip.it

Sede Regionale

80127 Napoli - Via D. Cimarosa, 84

Tel. 081.5562829

www.campania.fiaip.it



Sede Provinciale

84121 Salerno - Via G. Vigorito, 8

Tel. 089.252000

www.salerno.fiaip.it