Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

MANOVRA 2027

BENE ABBASSARE LE TASSE, MA ORA PIÙ TUTELE E TEMPI CERTI PER IL RILASCIO

La Manovra 2027 contiene aperture importanti per il mercato delle locazioni. Confabitare le accoglie positivamente, ma chiede al Parlamento di migliorarle e di affiancare agli incentivi fiscali garanzie concrete per chi mette un immobile in affitto.

LE MISURE PREVISTE SUGLI AFFITTI

5%	1%	21%
Canone concordato	**Giovani under 36**	**Locazioni commerciali**
La cedolare secca è ridotta dal 10% al 5% per i contratti a canone concordato stipulati nel 2027.	L'aliquota scende addirittura all'1% per i contratti a canone concordato quando il conduttore ha meno di 36 anni alla data di stipula.	Cedolare secca per i negozi C/1 fino a 200 mq. Nei comuni capoluogo di città metropolitana è prevista l'aliquota del 10%.

Le agevolazioni sono contenute nel disegno di legge di Bilancio e restano subordinate all'approvazione parlamentare. Le misure riguardano i contratti a canone concordato stipulati nel 2027; le aliquote agevolate sono previste per i canoni percepiti dal 2027 al 2031, secondo i limiti e le condizioni previste.

LE RICHIESTE DI CONFABITARE

1. Più garanzie e tempi certi per il rilascio degli immobili

La riduzione della pressione fiscale è un passaggio importante, ma non può essere l'unico elemento di una politica efficace per la casa. Perché i proprietari siano concretamente incentivati a mettere i propri immobili sul mercato delle locazioni, è indispensabile che possano contare su regole chiare, procedure equilibrate e tempi certi per rientrare in possesso del bene quando si verificano le condizioni previste dalla legge.

L'incertezza sui tempi di rilascio rappresenta infatti uno dei principali fattori che frenano l'offerta di alloggi in affitto. Molti proprietari, soprattutto quelli che dispongono di un solo immobile o di una piccola proprietà, valutano con forte preoccupazione il rischio di non poter tornare in possesso del proprio bene in tempi ragionevoli in caso di morosità o di altre situazioni che legittimano il rilascio. L'incertezza si traduce in una minore disponibilità a locare, in una maggiore selettività nella scelta degli inquilini e, in definitiva, in un mercato più rigido e meno accessibile. Gli oltre 9 milioni di case sfitte in Italia si spiegano anche così.

Confabitare chiede al Parlamento di accelerare l'esame del disegno di legge in materia di rilascio degli immobili, attualmente all'esame del Senato, e di arrivare a strumenti realmente efficaci, con tempistiche prevedibili. La certezza del diritto non è un privilegio del proprietario: è una condizione essenziale per il mercato e per il suo corretto funzionamento.

2. Nessuna penalizzazione per B&B e locazioni turistiche

Confabitare è contraria a impostazioni che comprimano o penalizzino altre modalità legittime di utilizzo dell'immobile. Non è corretto creare contrapposizioni artificiali tra forme di locazione. Il problema della disponibilità di abitazioni da destinare alla locazione di lungo periodo non si risolve rendendo più difficile o meno conveniente l'affitto turistico. Una politica equilibrata deve agire sulle cause che spingono i proprietari a non immettere gli immobili nel mercato residenziale: incertezza normativa, fiscalità, costi di gestione, rischio di morosità e difficoltà nel rientrare in possesso dell'immobile quando ne ricorrono i presupposti di legge.

La strada da seguire è dunque quella di rendere l'affitto tradizionale più sostenibile e sicuro, attraverso un sistema fiscale competitivo, contratti chiari, strumenti di garanzia e procedure di rilascio tempestive e rispettose delle tutele previste dall'ordinamento. Confabitare invita il legislatore a evitare ogni apertura a ulteriori appesantimenti fiscali o restrizioni a danno degli affitti brevi che rischierebbero di penalizzare proprietari, operatori e territori senza produrre un aumento effettivo dell'offerta abitativa.

3. Cedolare secca commerciale: Confabitare chiede un'aliquota massima del 15%

L'introduzione della cedolare secca per le locazioni commerciali rappresenta una risposta positivi a una proposta che Confabitare ha avanzato più volte. Questa misura è un segnale importante nei confronti dei proprietari che affittano negozi e locali e, indirettamente, del commercio di prossimità. I locali commerciali sfitti non sono soltanto un problema immobiliare: incidono sulla qualità urbana, sulla sicurezza percepita, sulla vivibilità delle strade e sulla tenuta del tessuto economico cittadino. Un negozio aperto contribuisce a mantenere vivi i quartieri, crea relazioni, offre servizi e rappresenta spesso un presidio quotidiano per residenti e visitatori.
Per questo è nell'interesse dell'intera comunità favorire l'incontro tra proprietari disponibili a locare e attività economiche in grado di insediarsi e restare sul territorio. Confabitare valuta positivamente l'introduzione del nuovo regime, ma ritiene che l'aliquota prevista debba essere ulteriormente ridotta durante l'iter parlamentare. La richiesta dell'Associazione è chiara: fissare un'aliquota massima generale del 15%, da ridurre al 5% per i comuni capoluoghi metropolitani, così da rendere la misura realmente incisiva e capace di produrre effetti concreti nei contesti in cui il commercio attraversa maggiori difficoltà.

Il Parlamento ha ora l'opportunità di migliorare il testo e di trasformare un primo segnale in uno strumento stabile di sostegno al commercio di vicinato. Confabitare continuerà a sostenere questa proposta, nella convinzione che città più vive passino anche da un mercato delle locazioni commerciali più dinamico, accessibile e fiscalmente sostenibile.

ORA LA PAROLA PASSA AL PARLAMENTO

Le misure previste dalla Manovra 2027 rappresentano un primo passo, ma il loro destino è ora nelle mani del dibattito parlamentare, a cui chiediamo massimo ascolto al mondo dei proprietari di casa.

Confabitare seguirà da vicino e con attenzione l'iter della legge di Bilancio affinché le aperture iniziali diventino misure concrete: fiscalità più equa, maggiori tutele per i proprietari e tempi certi.

Confabitare chiede regole certe e applicabili e pieno rispetto del diritto di proprietà.
Gli affitti a lungo termine si promuovono rendendo più conveniente e sicuro affittare.