



FIAIP[®]

**FEDERAZIONE ITALIANA
AGENTI IMMOBILIARI
PROFESSIONALI**

10

PROPOSTE



**PER MIGLIORARE
LA PROFESSIONE
DI AGENTE
IMMOBILIARE**

Premessa

In occasione delle elezioni politiche del 25 settembre, Fiaip vuole sottoporre a tutte le forze politiche 10 proposte che a nostro parere possono migliorare l'attività degli agenti immobiliari e dei cittadini-clienti che usufruiscono dei nostri servizi.

In un momento di estrema difficoltà e dopo aver superato il periodo pandemico, tutti noi siamo scossi dall'attuale guerra che si svolge ai confini dell'Europa e dai suoi effetti sull'economia.

La crisi energetica poi, sta mettendo a dura prova la sussistenza economica delle famiglie Italiane.

In questo contesto, potrebbe sembrare pleonastico occuparsi dei problemi di una singola categoria, ma io credo fermamente che solo mediante la crescita economica e lo sviluppo del benessere di famiglie e imprese si possano consolidare quelle basi economiche e sociali che sono alla base della nostra comunità nazionale.

La crescita del mercato immobiliare è da sempre trainante per uscire dalle crisi dell'economia e gli agenti immobiliari sono al centro di questa filiera.

Rendere più trasparenti e fluidi i processi delle compravendite immobiliari, non potrà che avere dei riflessi altamente positivi su tutte le parti coinvolte, consumatori, imprese edili, pubblica amministrazione e più in generale verso tutta la filiera.

Questo documento viene inviato a tutte le forze politiche, che se lo vorranno, potranno inviarci i loro commenti o le loro contro proposte. Tutti i contributi che riceveremo saranno pubblicati sul nostro sito.

Così facendo ritengo che Fiaip possa aiutare tutti gli iscritti e anche le parti interessate a formarsi la propria opinione e a partecipare con più convinzione, ad un momento fondamentale per la nostra comunità nazionale, le elezioni politiche.

10 Proposte della categoria degli Agenti Immobiliari

1. Riconoscimento da parte del Mise in merito alla compatibilità della nostra attività con quella di amministratore di condominio e con quella di gestione delle locazioni si ordinarie che brevi, in particolare quelle turistiche
2. Sostituzione dell'ammontare del compenso provvigionale in atto pubblico con l'indicazione del numero di fattura mantenendo i riferimenti dell'agente immobiliare e dei mezzi di pagamento
3. Detrazione, a favore di entrambi i contraenti, del compenso provvigionale pagato all'agente immobiliare, che dovrà essere totale per le compravendite relative alla prima casa e per tutte le locazioni e, di almeno il 30%, in tutte le altre ipotesi di compravendite intermedie
4. Equiparazione dell'attuale aliquota Iva (4%) all'imposta di registro (2%) in relazione all'acquisto prima casa e riduzione dell'aliquota Iva al 2% nella fattura del compenso provvigionale, a favore dei privati cittadini, per le intermediazioni di compravendite relative alla prima casa
5. Uniformità, in tutta Italia, della durata e dei contenuti del corso preparatorio all'esame per diventare agente immobiliare con la presenza strutturale, nei corsi, di materie strettamente attinenti alla mediazione immobiliare
6. Introduzione dell'obbligo per gli uffici tecnici Comunali di consentire l'accesso agli atti entro massimo 15 giorni dalla richiesta, al fine di agevolare la verifica della situazione edilizio-urbanistica dell'immobile, favorendo una virtuosa dinamicità del mercato immobiliare
7. Previsione, oltre all'attuale modalità, di due percorsi alternativi di accesso alla professione con mantenimento, per entrambi, dell'esame camerale finale di abilitazione: - praticantato di 12 mesi presso un agente immobiliare con almeno 10 anni di anzianità professionale - percorso universitario triennale, prioritariamente, attraverso la collaborazione con Atenei che prevedano una laurea specifica
8. Introduzione dell'obbligo di conseguimento di crediti formativi periodici tramite un percorso di formazione continua obbligatoria per il mantenimento dei requisiti professionali
9. Riconoscimento delle Agenzie Immobiliari all'interno del comparto Turistico: il ricavato dell'imposta di soggiorno, gestito dalle amministrazioni comunali, dovrà essere canalizzato anche tramite misure di incentivazione fiscale a sostegno dell'attività di intermediazione immobiliare
10. Unione fiscale Europea prevedendo un unico sistema di tassazione al fine di eliminare le attuali forme di concorrenza digitale fiscale che favoriscono le grandi multinazionali del web a discapito delle agenzie immobiliari che operano e hanno sede nel territorio Nazionale

1. Riconoscimento da parte del Mise in merito alla compatibilità della nostra attività con quella di amministratore di condominio e con quella di gestione delle locazioni si ordinarie che brevi, in particolare quelle turistiche.

È necessario che il Mise faccia definitiva chiarezza, tramite una Circolare Interpretativa indirizzata a tutte le Camere di Commercio o tramite uno specifico intervento normativo, sulle attività compatibili con la nostra professione ovvero sui servizi effettivamente erogabili dalle Agenzie Immobiliari a seguito dell'entrata in vigore della L. 37/2019, con particolare riferimento all'attività di amministrazione condominiale e a quella di gestione delle locazioni si ordinarie che brevi, in particolare quelle turistiche. Ciò in linea con l'evoluzione del mercato e delle raccomandazioni europee orientate a consentire la creazione di Agenzie Immobiliari Multidisciplinari, quali modelli commerciali e flessibili finalizzati a soddisfare le moderne esigenze dei cittadini.

2. Sostituzione dell'ammontare del compenso provvigionale in atto pubblico con l'indicazione del numero di fattura mantenendo i riferimenti dell'agente immobiliare e dei mezzi di pagamento

La proposta, oltre a non generare rischi di minori entrate per le casse dell'Erario, non compromette, in alcun modo, la tracciabilità dei compensi e, quindi, lo spirito della norma originaria che ha il fine ultimo del doveroso contrasto all'evasione fiscale. L'obiettivo della misura è quello di tutelare sia la libera contrattazione tra le parti (contraente e agente immobiliare) in merito all'ammontare della provvigione, sia la privacy e riservatezza dei cittadini nel definire legittimi differenti accordi provvigionali individuali. Come noto, infatti, non sono applicabili tariffe nel settore dell'intermediazione immobiliare (Provvedimento Antitrust n. 13035/2004).

3. Detrazione, a favore di entrambi i contraenti, del compenso provvigionale pagato all'agente immobiliare, che dovrà essere totale per le compravendite relative alla prima casa e per tutte le locazioni e, di almeno il 30%, in tutte le altre ipotesi di compravendite intermedie

La proposta determina tre ordini di benefici ovvero agevola l'accesso alla "casa" (in piena coerenza con l'attuale detrazione pari al 19% della provvigione per un massimo di 1.000 Euro), favorisce la legalità e la trasparenza del mercato, contrastando il preoccupante fenomeno dell'abusivismo nel settore dell'intermediazione immobiliare e, da ultimo, favorisce la lotta all'evasione fiscale determinando un cospicuo recupero in termini di gettito a favore dell'Erario.

4. Equiparazione dell'attuale aliquota Iva (4%) all'imposta di registro (2%) in relazione all'acquisto prima casa e riduzione dell'aliquota Iva al 2% nella fattura del compenso provvigionale, a favore dei privati cittadini, per le intermediazioni di compravendite relative alla prima casa

La proposta è finalizzata sia a bilanciare l'attuale gravosa, per il cittadino, disparità fiscale tra l'acquisto di una casa usata e una nuova a discapito di quest'ultima (attualmente il privato paga il 2% di imposta di registro sul valore catastale per la casa usata, mentre il 4% di Iva sul prezzo effettivo per la casa nuova), favorendo, in tal modo, il virtuoso processo di transizione energetica e digitale immobiliare, sia a contribuire al contenimento di costi per il cittadino che usufruisce dei servizi di un agente immobiliare professionale consentendogli di ridurre almeno una delle innumerevoli voci di spesa che l'acquirente si trova a dover sostenere per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione.

5. Uniformità, in tutta Italia, della durata e dei contenuti del corso preparatorio all'esame per diventare agente immobiliare con la presenza strutturale, nei corsi, di materie strettamente attinenti alla mediazione immobiliare

La proposta è finalizzata ad eliminare le attuali disparità che si registrano, a livello formativo, tra candidati, dal momento che la durata dei corsi, il numero delle materie e, spesso, la tipologia delle stesse, e, quindi, la formazione è, appunto, diversa da Regione a Regione con un divario ingiustificato tra i corsi che spinge anche a immotivati (e, pertanto, discutibili e sospetti), spostamenti di candidati da una Regione all'altra (il divario può arrivare anche a 180 ore: la durata minima delle ore di formazione è infatti 80 sino ad un massimo di 220). Tale uniformità (che potrebbe consistere in 220 ore di corso per tutti), consentirebbe di rendere più opportunamente omogenea la preparazione alla professione a beneficio del mercato e a salvaguardia dei cittadini.

6. Introduzione dell'obbligo per gli uffici tecnici Comunali di consentire l'accesso agli atti entro massimo 15 giorni dalla richiesta, al fine di agevolare la verifica della situazione edilizio-urbanistica dell'immobile, favorendo una virtuosa dinamicità del mercato immobiliare

In Italia circa il 75% degli immobili presentano difformità più o meno gravi a livello edilizio-urbanistico o catastale, ma mentre l'indagine catastale è sostanzialmente immediata in quanto digitalizzata da tempo, quella di carattere edilizio-urbanistico richiede tempi di attesa inaccettabili, (in alcuni Comuni i tempi di risposta tardano financo 8-10 mesi dalla richiesta). Il recepimento di tale proposta si rende necessario sia al fine di favorire la circolazione regolare degli immobili a tutela dei cittadini e sia per consentire agli agenti immobiliari di erogare un servizio completo nel far eseguire le dovute verifiche considerando le conseguenti e sempre maggiori responsabilità per l'intermediario in caso di emersione di difformità edilizio-urbanistiche successive alla vendita.

7. Previsione, oltre all'attuale modalità, di due percorsi alternativi di accesso alla professione con mantenimento, per entrambi, dell'esame camerale finale di abilitazione: - praticantato di 12 mesi presso un agente immobiliare con almeno 10 anni di anzianità professionale - percorso universitario triennale, prioritariamente, attraverso la collaborazione con Atenei che prevedano una laurea specifica

In linea con le richieste del Dipartimento delle Politiche Europee ed il Mise, incentivate dalle chiare raccomandazioni della CE, si propongono due percorsi alternativi di accesso alla professione di agente immobiliare, oltre all'attuale unica modalità consentita, mantenendo, però, imprescindibile, ai fini dell'iscrizione nel REA, oltre al requisito del diploma di scuola secondaria di secondo grado, il superamento di un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale, il tutto finalizzato alla massima garanzia di tutela della comunità nel far entrare nel mercato operatori preparati e, attentamente esaminati, considerata la delicata attività che andranno a svolgere che, è bene ricordare, intacca i risparmi di famiglie e cittadini, spesso accantonati con gravosi sacrifici.

8. Introduzione dell'obbligo di conseguimento di crediti formativi periodici tramite un percorso di formazione continua obbligatoria per il mantenimento dei requisiti professionali

La proposta era già stata suggerita al Mise e, sfiorato il suo recepimento, nel maggio 2014, attraverso un documento congiunto della Consulta Nazionale dell'Intermediazione Immobiliare, con il quale venivano proposte 80 ore biennali di formazione (5 corsi di aggiornamento professionali all'anno di 8 ore ciascuno, individuati e certificati dalle Associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello Nazionale) pena la perdita dell'iscrizione camerale. Come accade per altre importanti professioni, la finalità è quella di mantenere operativi sul mercato solo agenti immobiliari costantemente aggiornati a beneficio del mercato e a tutela dei cittadini.

9. Riconoscimento delle Agenzie Immobiliari all'interno del comparto Turistico: il ricavato dell'imposta di soggiorno, gestito dalle amministrazioni comunali, dovrà essere canalizzato anche tramite misure di incentivazione fiscale a sostegno dell'attività di intermediazione immobiliare

Il settore "Turistico" è sempre più interconnesso con quello immobiliare, infatti, le locazioni brevi negli ultimi cinque anni sono triplicate assumendo sempre più strategica rilevanza per il mercato. Allo stesso tempo sempre più agenzie immobiliari intermediano e forniscono servizi per tale tipo di locazioni che, oramai, non interessano più solo le grandi città o le città a maggiore vocazione turistica ma riguardano, e nel futuro riguarderanno sempre di più, l'intero territorio Italiano. Da qui l'oggettiva conseguenza di far rientrare le agenzie immobiliari all'interno del comparto turistico non solo in termini di responsabilità e oneri, tra l'altro già presenti, (quali, per esempio, la responsabilità nella raccolta e nel versamento dell'imposta di soggiorno per le locazioni turistiche intermedie), ma anche quando si parla di investimenti destinati al comparto turistico. Da qui la proposta relativa al gettito derivante dalla raccolta dell'imposta di soggiorno (nella quale le agenzie immobiliari partecipano attivamente) che i Comuni devono reinvestire a favore di attività che incentivano il turismo per la quale si ritiene doveroso che, in parte, sia canalizzato anche a favore di chi contribuisce alla sua raccolta, e tra queste le agenzie immobiliari.

10. Unione fiscale Europea prevedendo un unico sistema di tassazione al fine di eliminare le attuali forme di concorrenza digitale fiscale che favoriscono le grandi multinazionali del web a discapito delle agenzie immobiliari che operano e hanno sede nel territorio Nazionale

La proposta, che, ovviamente, prevede un'azione politica in Europa, è finalizzata a prevedere un sistema di tassazione unico tra i Paesi dell'UE evitando, come oggi di fatto accade, che grandi multinazionali del web (vedi Airbnb) possano legittimamente a fare impresa in Italia nel settore dell'intermediazione immobiliare, godendo di un sistema di tassazione nettamente più favorevole rispetto alle agenzie immobiliari che operano e hanno sede nel territorio Nazionale, avendo la società con sede in Irlanda dove le condizioni fiscali sono nettamente più vantaggiose. Ciò determina una condizione di concorrenza sleale che penalizza gli operatori immobiliari Nazionali, destabilizzando il mercato e incentivando forme di evasione fiscale, oltre ad alimentare nervosismi e atteggiamenti divisivi, anziché collaborativi, tra realtà imprenditoriali operanti nel medesimo settore con una ricaduta negativa per il cittadino. Il tutto non nell'ottica di ostacolare lo sviluppo di realtà aziendali digitali o di pagare tutti di più ma esclusivamente con la finalità di avere una concorrenza fiscale paritaria con un livello di tassazione più contenuto e più equo per tutti.



Segreteria di Presidenza Nazionale
Via Sardegna, 50 – Roma
Tel. 06.45.23.18.28 – Fax 06.45.23.18.20
Email: presedenzanazionale@fiaipmail.it