

## Il Sole 24 Ore - Quotidiano

9.1.2013 - n. - p.2

## FISCO MENO PESANTE CON LA CEDOLARE

di Dell'Oste Cristiano

Stretti nella tenaglia dell'Imu e della nuova Tares sui rifiuti, i proprietari di casa hanno una sola possibilità per alleggerire il carico fiscale: la cedolare secca sugli affitti. Una possibilità che finora non ha riscosso grande successo tra i contribuenti, ma che dal 1° gennaio di quest'anno aumenta la sua convenienza relativa, perché con il 2013 entra a regime il taglio delle deduzioni forfettarie dal 15 al 5% sulle locazioni ordinarie, imposto dalla riforma Fornero del mercato del lavoro.

Certo, gli effetti di quest'ultimo rincaro si sentiranno più avanti ma i calcoli vanno rifatti adesso, anche perché le finestre per scegliere la tassa piatta sono per così dire vincolate: secondo gli ultimi chiarimenti delle Entrate (circolare 47/E del 20 dicembre scorso), chi registra un nuovo contratto senza optare per la cedolare dovrà attendere per forza la scadenza dell'annualità contrattuale successiva.

Oltre ai limiti nelle modalità di scelta, ci sono poi quelli di applicabilità. L'imposta sostitutiva, infatti, è riservata alle locazioni abitative effettuate da persone fisiche nei confronti di privati, come affermato fin dalla circolare 26/E/2011. Restano esclusi, così, tutti gli alloggi affittati a uso foresteria a banche e imprese, ma anche tutti i negozi e i laboratori dati in locazione da privati.

Eppure, anche in mezzo a tante limitazioni, la cedolare secca resta l'ultimo (e l'unico) esempio del fisco immobiliare "generoso" messo in cantiere ai tempi del federalismo. Non è un caso che la tassa piatta sia stata introdotta dallo stesso decreto – il Dlgs 23/2011 – che conteneva anche la "prima versione" dell'Imu, quella senza tassazione della prima casa e senza rivalutazione delle rendite.

Resta da chiedersi, allora, perché finora l'imposta sostitutiva abbia raccolto così pochi consensi. Basta pensare che le previsioni ufficiali di incasso per il 2012 sfioravano i quattro miliardi di euro, mentre ora le proiezioni alla luce delle entrate tributarie effettive si attestano poco sotto il miliardo.

Anche se non esistono dati ufficiali, le indicazioni in arrivo dai sindacati degli inquilini fanno pensare che il flop dipenda in larga parte dalla mancata emersione degli affitti in nero (si veda l'articolo in basso). Ma certo pesa anche la scarsa percentuale di adesioni tra gli affitti regolari.

D'altra parte, le statistiche dicono che più di metà dei possessori di abitazioni locate dichiara un imponibile inferiore a 26mila euro e incassa un canone medio mensile poco superiore ai 300 euro. Cifre rispetto alle quali la cedolare secca sui contratti a canone libero – fino alla fine del 2012 – regalava un risparmio annuo d'imposta variabile da poche decine a poche centinaia di euro, a seconda dello scaglione Irpef del proprietario e del livello dell'addizionale comunale e regionale.

È facile capire, allora, perché tanti contribuenti abbiano lasciato perdere: nella primavera del 2011 la procedura d'opzione appariva complicata – almeno in fase di prima applicazione per i contratti già in corso – e per i proprietari a basso reddito i vantaggi fiscali potevano essere facilmente erosi dall'obbligo di rinunciare all'aggiornamento del canone secondo l'indice Istat. Per i contratti a canone concordato, poi, non era neppure il caso di iniziare il discorso: per i contribuenti con un reddito inferiore a 28mila euro (primi due scaglioni) conveniva restare semplicemente all'Irpef.

Con il 2013, però, le cose cambiano, anche per i contribuenti a basso reddito, perché si pagherà l'Irpef sul 95% del canone "libero" (anziché sull'85%) e sul 66,5% di quello concordato (anziché sul 59,5%). Ed è appena il caso di ricordare che proprio le locazioni convenzionate sono tra le più colpite dall'Imu: qui non è difficile passare da un'Ici 2011 all'1 per mille a un'Imu 2012 al 6 per mille, che corrisponde a una moltiplicazione di nove volte, tenendo conto anche dell'incremento del 60% dei valori catastali deciso con il decreto salva-Italia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il calcolo della convenienza

Come cambia la convenienza della cedolare secca dopo il taglio della deduzione forfettaria riconosciuta sui canoni tassati con il prelievo ordinario. Dati in euro