

Cedolare sugli affitti: debutto a rischio per l'inizio del 2011

Prevista a gennaio ma il decreto arranca

Gianni Trovati

I tempi per vincere la scommessa della cedolare secca sugli affitti sono sempre più stretti. Promessa per anni da maggioranze di vario colore, la tassa piatta per i proprietari di case è approdata per la prima volta nel testo di una legge all'inizio di agosto, ma il suo debutto reale potrebbe inciampare nel calendario. Il decreto legislativo sul federalismo municipale (quello che istituisce l'imposta municipale unica) la prevede dal 1° gennaio prossimo, ma dopo il via libera preliminare in consiglio dei ministri il testo si è scontrato con l'accoglienza fredda da parte degli amministratori locali, e ha appena avviato il proprio iter parlamentare senza ancora aver trovato il parere obbligatorio, anche se non vincolante, in Conferenza unificata. La sabbia nella clessidra continua a scorrere, e per arrivare in tempo serve un'accelerazione drastica su un terreno che appare accidentato.

Per arrivare in «Gazzetta Ufficiale», i decreti sul federalismo devono superare quattro passaggi: prima lettura in consiglio dei ministri, parere dei diretti interessati (in questo caso i comuni, all'interno, appunto, della Conferenza unificata), approvazione nelle commissioni di Camera e Senato che si occupano del tema, via libera definitivo in consiglio dei ministri. Ottenuto il primo semaforo verde dal governo il 4 agosto scorso, il decreto sul federalismo dei comuni ha cominciato a zoppicare, mettendo a rischio il suo delicato meccanismo fatto di sconti ai proprietari in regola, super-sanzioni per chi fa il nero e periodo «finestra» per regolarizzarsi.

Secondo il calendario scritto nello schema di Dlgs, dal 1° gennaio prossimo i proprietari che danno in affitto un'abitazione dovrebbero pagare il 20% sui proventi del canone, abbandonando l'aliquota marginale che oggi disciplina il prelievo. Lo sconto è consistente, perché ovviamente chi dà in affitto un appartamento ha in genere un reddito più alto rispetto alla media dei contribuenti, e oggi paga un'aliquota media intorno al 30,4%. Se poi il locatore si colloca oggi nella fascia di reddito più alta, la sforbiciata portata dalla cedolare secca arriva abbondantemente a dimezzare il costo fiscale del proprio affitto.

La caramella ai proprietari in regola, nelle intenzioni del governo, si accompagna alla bastonata agli evasori perché, sempre secondo il timing scritto nella bozza, chi verrà pescato l'anno prossimo a percepire un canone in nero dovrà fare i conti con una massanzione: oltre alle penalità per gli omessi versamenti, l'ipotesi prevede di abbattere per i quattro anni il canone al triplo della rendita catastale, cioè a livelli molto più bassi rispetto agli affitti di mercato. Un esempio per dare l'idea: per un monolocale in una zona periferica di Napoli oggi l'affitto annuo viaggia intorno ai 4.800-5 mila euro, con la nuova sanzione crollerebbe poco sopra quota 500 euro. Lo stesso meccanismo si applica anche per il «nero parziale», quando i contratti riportano un canone inferiore a quello effettivo, e per i finti comodatari; per evitare il colpo, il decreto offre ai proprietari un'ultima chance, attraverso la regolarizzazione entro il 31 dicembre.

Il calendario sarebbe stato stringente ma perfetto se il decre-

to legislativo fosse entrato in vigore ad agosto. Ma siamo a novembre, e il testo non ha fatto passi avanti decisivi dopo l'approvazione preliminare.

A turbarne il cammino non sono solo le bufere politiche che scuotono la maggioranza, ma intervengono (soprattutto) fattori economici che rendono precario l'equilibrio di tutta la costruzione. I sindaci lo hanno fatto slittare più di una volta in conferenza unificata, e hanno chiarito che non si pronunceranno prima della loro assemblea annuale di Padova (inizio dopodomani), anche perché lamentano l'assenza dal decreto di un numero essenziale per capire le sorti dei bilanci locali: quello dell'aliquota di riequilibrio che dovrebbe disciplinare l'imposta municipale unica.

Il problema è proprio qui. L'aliquota dell'Imu dovrebbe essere «scoperta» entro fine mese, ma occorre far quadrare i conti con i proventi del nuovo fisco scontato sugli affitti. La cedolare (inizialmente ipotizzata al 23%, poi scesa al 20% su spinta del presidente del consiglio) fa perdere al gettito tra i 600 milioni e il miliardo, che solo in parte possono essere recuperati con l'emersione del nero (soprattutto nelle città del centro-nord, dove il fenomeno è più limitato). Per far quadrare i conti occorrerebbe quindi un'aliquota Imu sostanziosa, che tuttavia deve essere politicamente «presentabile» per non far cadere al debutto le velleità federaliste di alleggerimento fiscale. L'uovo di Colombo è ancora nascosto, ma per far debuttare davvero la cedolare l'anno prossimo va trovato molto in fretta.

gianni.trovati@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro

1 LE QUATTRO TAPPE

LA PRIMA LETTURA

L'OK DEI SINDACI

- 01 | **PRIMO VIA LIBERA IN CONSIGLIO DEI MINISTRI**
- Votato il 4 agosto scorso

- 02 | **PARERE IN CONFERENZA UNIFICATA**
- Rinvio a dopo l'assemblea annuale dell'Anci
- (inizia mercoledì 10 novembre a Padova)

LE COMMISSIONI

LA SECONDA LETTURA

- 03 | **APPROVAZIONE NELLE COMMISSIONI DI CAMERA E SENATO**
- L'iter parlamentare è appena iniziato

- 04 | **VIA LIBERA DEFINITIVO IN CONSIGLIO DEI MINISTRI**
- Non ancora messo in calendario

2 LA TASSAZIONE

30,4%

IL PRELIEVO ATTUALE

Negli affitti abitativi a canone di mercato, il reddito di locazione è tassato in base all'aliquota Irpef marginale. C'è una deduzione forfettaria del 15% e il prelievo si applica solo sul restante 85%. L'aliquota massima è il 43%, quella media il 30,4%

20%

L'ALIQUTA CEDOLARE

Dal 1° gennaio 2011, il proprietario di un'abitazione data in affitto può optare per la cedolare secca, ad aliquota fissa del 20%. L'aliquota si applica su tutto il canone pattuito e sostituisce l'imposta di registro del 2%

3 LE SANZIONI

SE IL PROPRIETARIO CHE AFFITTA UNA CASA IN NERO NON REGISTRA IL CONTRATTO ENTRO IL 31 DICEMBRE 2010

SE SI È REGISTRATO UN CONTRATTO «FITTIZIO»

Il contratto decorre per 4 anni dalla data di registrazione e scatta anche il rinnovo obbligatorio per altri 4 anni



Il canone annuo è stabilito nel triplo della rendita catastale (importo di solito inferiore del 70-80% ai valori di mercato)

La stessa sanzione si applica anche a chi ha registrato un canone più basso o ha registrato un finto comodato



4 L'ESEMPIO

Milano, bilocale in centro città, superficie 65 mq, canone mensile di 1.300 euro. Categoria catastale A/2, vani 2,5, rendita catastale aggiornata 732 euro. Si ipotizza una tassazione Irpef al 41% con registrazione al 2%

IMPOSTE (in euro)

Senza cedolare  5.749
 Con la cedolare  3.120

AFFITTO ANNUO (in euro)

Di mercato  15.600
 Ridotto  2.196