

Il fisco cercherà gli evasori dentro casa

Dagli affitti in nero ai finti comodati, con il decreto sul federalismo caccia ai redditi non dichiarati

PAGINA A CURA DI

**Saverio Fossati
Gianni Trovati**

Una pioggia di tasse e controlli sul mattone. Ancora una volta il fisco prova a mettere sotto attacco l'evasione nata in casa per tirare la volata al federalismo ma non solo. Tra imposta municipale unica, super-sanzioni contro gli affitti in nero, recupero delle case fantasma e delle "finte" prime case, si preannuncia un 2011 pesante per i proprietari, in particolare per quelli che non pagano le tasse.

Il primo appuntamento certo è quello con la denuncia delle case sconosciute al catasto (si veda l'articolo nella pagina), che entro il 28 febbraio andranno registrate per non incorrere nelle sanzioni e nei controlli dei sindaci, accesi anche dal «bonus» da 1.500 euro a immobile «riemerso» allo studio per i comuni che si daranno da fare.

Affitti in nero

La partita più importante è il riordino degli affitti, strettamente legato al federalismo. Il dato resta preoccupante: mezzo milione di locazioni in nero possono rendere al fisco anche un miliardo all'anno, ma il recupero non è affar semplice. Del resto la stima non è opinabile: nell'ultima indagine sulla situazione abitativa degli italiani, l'Istat conta 16,9 milioni di famiglie che vivono nella casa di proprietà e 4,7 milioni di famiglie in affitto; se a quest'ultima cifra sottraiamo le locazioni indicate nelle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche (circa 2,7 milioni), quelle di edilizia pubblica (un milione) e quelle locate da società (circa 500mila), restano appunto mezzo milione di fa-

miglie che abitano in casa d'altri ma non hanno un contratto. Se si considera che l'affitto medio, in Italia, è di 535 euro al mese (sempre dati Istat), sono circa 3,2 i miliardi di euro che ogni anno sfuggono al prelievo dell'Irpef.

Risultato: con un'aliquota media Irpef del 30,4 per cento, da applicare sull'85% dell'imponibile (difficile immaginare che si tratti di canoni concordati), il risultato è un'evasione di circa 972 milioni.

La chiave di volta starebbe proprio nel provvedimento in discussione sul federalismo fiscale: oltre all'applicazione della cedolare secca del 20 e 23 per cento (si veda l'articolo in basso) la norma in discussione prevede che entro un certo termine (nella prima bozza era il 31 dicembre 2010, ma ovviamente se ne dovrà fissare uno nuovo) chi non registra il contratto di locazione in corso subisce, oltre alle normali sanzioni e al recupero dell'imposta (si veda l'esempio qui a fianco) un drastico abbassamento del canone annuo. Per quattro anni, il proprietario pizzicato dovrebbe infatti accontentarsi di un canone pari al triplo della rendita catastale: una cifra irrisoria, rispetto alle richieste normali del mercato.

A segnalare l'irregolarità fiscale dovrebbero essere, nelle intenzioni di chi ha redatto la norma, gli inquilini, che ne avrebbero così un vantaggio enorme. Ma nel concreto non è detto che alla prima scadenza, dopo quattro anni, l'inevitabile sfratto sia la prospettiva migliore. Inoltre l'inquilino potrebbe avere interesse a restare in nero con un affitto ribassato ma senza mettersi in urto con il proprietario, ormai abituato a non dare un centesimo al fisco. È

chiaro, però, che questa riduzione non potrebbe essere superiore al 23 per cento, perché a questo punto converrebbe assoggettarsi alla cedolare secca e mettersi in regola.

Il fisco, comunque, ha da tempo altri strumenti di controllo sugli affitti: di fatto, tutte le utenze sono state passate al setaccio, e alla Sogei sarebbe facile incrociare i dati delle intestazioni degli immobili e delle utenze che a quell'immobile restano legate pur essendo intestate a persone diverse dal proprietario; purtroppo alcuni proprietari si sono fatti furbi, intestandosi tutte le utenze e chiedendo (sempre in nero) il rimborso agli inquilini. Trattandosi di una decisione che coinvolgerebbe mezzo milione di contribuenti, finora si è preferito non calcare la mano, mal'apuntamento con la riforma nata con il federalismo fiscale potrebbe rappresentare l'anno della svolta per gli affitti in nero.

Comodati fittizi

Altra partita che verrà affrontata, ma su più tavoli, sarà quella delle abitazioni in comodato e usufrutto. In Italia sono oltre 3 milioni, decisamente tante. Gli usufrutti sono tendenzialmente veri, perché gli intestatari pagano regolarmente Ici e Irpef (a meno che non sia la loro abitazione principale) e il loro titolo, essendo un diritto reale, implica la registrazione e una serie di attenzioni burocratiche; il comodato a titolo gratuito è invece molto più semplice da gestire: si registra solo in caso d'uso (cioè in caso di necessità, come quando c'è un contenzioso) e con una somma di soli 168 euro.

Il comodato è quindi una scel-

ta adottata sia dai proprietari che affittano la casa in nero, per dare una parvenza di legalità anche alla diversità delle intestazioni delle utenze e mantenere la spada di Damocle sull'inquilino: nel contratto di comodato, infatti, si può prevedere l'interruzione in ogni momento per necessità del comodante. Se il proprietario si è sempre fatto consegnare l'affitto in contanti non è facile dimostrare che quello era, in realtà, una locazione.

Ma il comodato gratuito ha anche un altro uso: viene fatto, sempre fittiziamente, a favore di figli, fratelli o genitori, che eleggono lì la loro residenza (altrettanto fittizia) ottenendo così di non pagare l'Ici come abitazioni principali «assimilate». Nella bozza del decreto legislativo sul federalismo municipale, però, scompare l'assimilazione all'abitazione principale, e con lei il salvacredito fiscale che ha moltiplicato i falsi comodati.

Case sfitte

I margini di autonomia lasciati alle aliquote Imu, poi, una volta a regime la riforma potrebbero spingere i sindaci ad alzare il prelievo su alcune tipologie di immobili, a partire dalle case sfitte. L'idea non è solo teorica, ma conosce una prima applicazione a Roma, dove le norme a misura di Capitale hanno permesso di introdurre una super-Ici (aliquota 10 per mille) proprio sulle case sfitte.

© RIPRODUZIONE RESE RVATA

RADIO 24
LE FASCE DI
GI SEVTE

GLI APPUNTAMENTI SU RADIO 24

Oggi alle 12 su Radio 24 a «Salvadanaio» si discute sulla cedolare secca sugli affitti
www.radio24.ilssole24ore.com/

Contratti. Maxisconti per l'inquilino che «denuncia» il proprietario non in regola

Appartamenti vuoti. Possibili inasprimenti per scoraggiare le locazioni nascoste

La stretta sotto il tetto

AFFITTI IN NERO

500.000

È la stima delle abitazioni concesse in locazione senza che siano state denunciate al fisco

MISURA

Il decreto attuativo sul federalismo municipale, insieme alla cedolare secca sugli affitti, introduce una doppia sanzione per i proprietari che non dichiarano il canone di locazione percepito sui loro immobili. Il meccanismo prevede:

- 1) una sanzione da **516 a 2.064** euro (cioè il doppio della sanzione ordinaria), più un importo che può andare dal **200%** al **400%** dell'imposta evasa;
- 2) l'obbligo per il proprietario di abbattere il canone, a vantaggio dell'inquilino, fino a un importo che rappresenti solo il triplo della rendita catastale.

ESEMPIO

Trilocale (80 mq) a Milano in zona semi-periferica, con canone annuale imponibile di 12mila euro. Imposta evasa nel quinquennio: 12.000 euro

Sanzione minima: **24.516** euro (cioè 516 + 24.000, pari al **200%** dell'imposta evasa) Sanzione massima: **50.064** euro (cioè 2.064 + 48.000, pari al **400%** dell'imposta evasa)

Canone ribassato: da **12.000** a **1.704** euro all'anno per quattro anni (pari al triplo della rendita catastale da 568 euro)

COMODATI E USUFRUITI

3.112.000

Sono le abitazioni concesse gratuitamente a parenti o amici (comodato) o quelle su cui è stato costituito un diritto reale (usufrutto)

MISURA

Il decreto attuativo sul federalismo municipale cancella la possibilità per i comuni di assimilare all'abitazione principale, e quindi rendere esenti dalle imposte, gli immobili concessi a titolo gratuito ai parenti. Il governo ha inoltre annunciato maggiori controlli sulle case che ufficialmente sono occupate a titolo gratuito da non proprietari. Se, come accade spesso, il comodato nasconde una locazione, si pagano anche le sanzioni previste per gli affitti in nero

ESEMPIO

Trilocale (80 mq) a Milano in zona semi-periferica con **568** euro di rendita catastale (il valore catastale aggiornato è di **59.651**). Nel nuovo regime del federalismo municipale sull'immobile sarà applicata l'imposta municipale unica: **632** euro all'anno (con aliquota del **10,6** per mille).

CASE FANTASMA

1.000.000

È il numero delle abitazioni che non risultano ancora iscritte al catasto urbano e che quindi non pagano alcuna imposta

MISURA

Si prevede l'introduzione di una sanzione speciale a carico dei proprietari che non avranno denunciato nuove costruzioni o ampliamenti. Questa sanzione dovrebbe essere pari al **8** del valore catastale e del **2** nel caso di abitazione principale. A questo si aggiungono la sanzione catastale di **75** euro e, nei casi diversi dall'abitazione principale, l'Irpef e l'Imu

ESEMPIO

Villetta in Campania (valore catastale **80.000** euro). Sanzione da **6.475** euro (**8%** del valore catastale + sanzione catastale); Irpef **1.028** euro (più le sanzioni per gli omessi versamenti); Imposta municipale unica: **848** euro

CASE SFITTE

4.235.462

È il numero delle abitazioni che risultano "a disposizione" del proprietario: molte seconde case, ma anche tanti affitti in nero

MISURA

A Roma è stata introdotta una super-Ici del **10** per mille sulle case sfitte nel territorio del comune. Con l'introduzione dell'Imu, i comuni possono prevedere inasprimenti (nel limite dello **0,3** per cento) nei confronti di determinati immobili, per esempio quelli lasciati a disposizione

ESEMPIO

Trilocale di 75 mq a Roma (valore catastale aggiornato: **98.966** euro). L'Ici è di **989,6** euro (anziché 692,7 euro dell'aliquota ordinaria). Con l'Imu si potrebbe arrivare a **1.078,7** (con l'aumento dell'aliquota al **10,9** per mille).