

Federalismo Aliquota del 25% su base volontaria per i redditi da locazione

Imposta unica per i Comuni e cedolare secca sugli affitti

Il governo esamina oggi le misure per l'autonomia fiscale municipale

ROMA — La nuova cedolare secca del 25% sui redditi degli affitti scatterà dal primo gennaio del 2011 e sarà solo facoltativa. I proprietari degli immobili potranno infatti optare per il nuovo meccanismo di tassazione oppure scegliere di continuare con il sistema attuale, cioè l'inserimento dei redditi da locazione nella dichiarazione Irpef, con l'assoggettamento all'aliquota marginale. La cedolare secca, che sarà inserita nel decreto legislativo per l'autonomia impositiva dei comuni oggi all'esame del Consiglio dei ministri, sarà dunque più conveniente per chi ha redditi elevati, ma non penalizzerà i redditi più bassi. E potrebbe tradursi in un vantaggio anche per gli inquilini degli immobili in affitto.

Il decreto prevede infatti un'aliquota ulteriormente ridotta, del 20%, per i contratti a canone concordato che recano già oggi consistenti vantaggi fiscali ai proprietari ed i comuni, che stabiliscono i prezzi massimi al metro quadro per quel tipo di contratti,

potrebbero essere indotti, per ragioni di equità, a rivedere al ribasso quei valori.

Nelle intenzioni del governo il minor gettito fiscale dovuto all'introduzione della cedolare secca dovrebbe comunque essere compensato dall'emersione degli affitti in nero. Le sanzioni saranno ben più

pesanti e i Comuni, oltre a maggiori incentivi avranno nuovi strumenti, come l'accesso ai dati delle utenze di luce, gas e acqua, per stanare gli evasori.

Il decreto di oggi sulle nuove tasse dei Comuni sarà il quarto passaggio concreto di attuazione del federalismo fiscale. Il gettito della cedolare, insieme a quello di tutte le altre imposte sugli immobili, come quelle catastali, ipotecarie, di bollo e di registro e l'Irpef sui redditi fondiari finirà in un Fondo destinato a sostituire una parte dei trasferimenti dello Stato ai Comuni (valgono in tutto 13 miliardi l'anno), da manovrare in un'ottica perequativa.

Accanto ai proventi del Fondo i sindaci avranno a disposizione altri strumenti da utilizzare per finanziare le proprie spese. Il primo sarà rappresentato dall'«Imposta Municipale Propria», che si applicherà dal 2014: l'aliquota, uguale per tutti, sarà fissata dal governo solo a novembre, ma i Comuni avranno la facoltà di aumentare o ridurre il prelievo dello 0,3%. L'imposta sarà pagata dai proprietari degli immobili con l'esclusione delle prime case, ma sarà applicata anche ai trasferimenti (a titolo oneroso o gratuito) degli stessi. In questo caso l'incasso che finirà ai comuni sarà pari al 3% per le prime case e al 6-7% su tutti gli altri immobili.

Insieme all'Imposta Propria, i sindaci potranno varare anche un'Imposta Municipale Secondaria per accorpate in un'unica tributo le 18 tasse che colpiscono a vario titolo le attività commerciali, come quelle sulla pubblicità, le insegne e le affissioni. Resteranno in vigore, invece, la Tosap, ovvero la tassa sull'occupazione del suolo pubblico, e la Tarsu (o Tia), cioè l'imposta sulla raccolta dei rifiuti, perché la Ue esige che restino ancorate a parametri precisi di spazio o di quantità.

Mario Sensini

Il caso / 1

Canone libero, meno imposte pagate dal proprietario

Come funziona ora

Prendiamo ad esempio un contribuente che abbia un'aliquota marginale Irpef, comprese le addizionali, del 42%. Affitta una casa a 700 euro al mese e ne ricava un reddito annuo da locazione di 8.400 euro. La normativa attuale prevede l'imponibilità ai fini dell'Irpef statale, regionale e comunale dell'85% del canone annuo percepito. Dunque il contribuente paga 3.330 euro di

imposte oltre all'Ici.

Le nuove regole

Con la cedolare secca sugli affitti del 25% il contribuente pagherebbe 2.100 euro (invece di 3.300), cui comunque andrebbe aggiunta l'Ici. Il risparmio non indifferente sarebbe di 1200 euro all'anno. Questo nell'ipotesi che l'imposta si applichi su tutto il canone e non più sull'85%. Se si mantenesse anche la deduzione attuale, l'esborso complessivo del proprietario scenderebbe a 1.785 euro e il risparmio rispetto alla situazione attuale salirebbe a 1.545 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il caso / 2

Contratti concordati, il prelievo scende al 20%

Come funziona ora

Prendiamo come esempio un contribuente con un'aliquota marginale Irpef, comprese le addizionali, del 42% e che ha siglato un contratto concordato di affitto (locazioni, nelle grandi città, a canoni calcolati su parametri individuati in accordo tra le associazioni dei proprietari e i sindacati inquilini): ha un ulteriore sconto del 30% sull'imponibile Irpef, che

quindi viene pagata sul 59,5% (ovvero l'85% standard meno un ulteriore 30%). Il proprietario che affitta la casa a 700 euro al mese dovrà pagare 2.230 euro di tasse oltre all'Ici.

Le nuove regole

La nuova normativa prevede per i contratti a canone agevolato un prelievo del 20% (invece del 25%). Il proprietario che affitta a 700 euro al mese con contratto concordato pagherà 1.680 euro più l'Ici. Con le norme attuali, a parità di affitto il canone agevolato fa risparmiare 1.100 euro (2.230 contro 3.330), con la cedolare 420 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le tappe del federalismo

✓ LE MISURE GIÀ APPROVATE

1. Federalismo demaniale
2. Roma capitale
3. Fabbisogni standard per Comuni e Province

OGGI IN ESAME

4. Autonomia impositiva dei Comuni

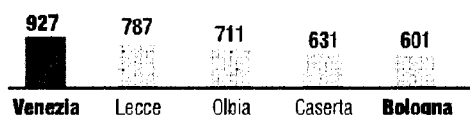
NEI PROSSIMI MESI

5. Costi standard delle Regioni
6. Autonomia impositiva delle Regioni
7. Autonomia impositiva delle Province

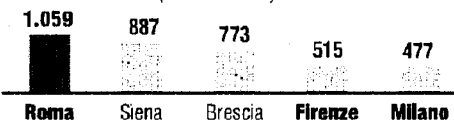


LE ENTRATE DEI COMUNI Le prime 5 amministrazioni

Tributarie (euro/abitante)



Extratributarie (euro/abitante)



D'ARCO