

AFFITTI

*Proprietari
e inquilini,
la cedolare
fa tutti
contenti*

Inquilini e proprietari riuniti dalla cedolare

 DI GABRIELE FRONTONI

Dopo anni di tentennamento da parte dei governi di destra e sinistra, la cedolare secca sugli affitti è diventata realtà. A partire dal prossimo anno i locatari potranno scegliere di pagare un'imposta fissa del 20% sul canone annuo di affitto in alternativa all'attuale sistema di tassazione progressiva dell'Irpef. Un'autentica rivoluzione per il mercato immobiliare italiano che dovrebbe consentire di far emergere una buona parte delle locazioni non registrate, contribuendo a ridare vigore al mercato italiano degli affitti, appesantito da un sistema fiscale tutt'altro che leggero.

Ma varrà davvero la pena affidarsi alla nuova cedolare secca del 20% piuttosto che continuare con il vecchio metodo della tassazione progressiva? Una risposta univoca non esiste. Le variabili che entrano in gioco sono molteplici, imponendo una valutazione della convenienza caso per caso. Il calcolo finale dipende, infatti, dalla tipologia di contratto concordato tra proprietario e affittuario: canone libero e durata fissa di 4 anni rinnovabili per altri 4; calmierato con durata fissa a 3 anni rinnovabili per altri 2; o contratti di locazione a studenti universitari fuori sede che devono avere una durata minima di 6 mesi e massima di 3 anni. Altra variabile da tenere in considerazione è la classe di reddito complessiva del proprietario dell'appartamento. Per non dimenticare il livello dei canoni di locazione richiesti all'affittuario. Al di là di queste variabili, la cedolare secca del 20% sembra destinata a raccogliere un grande favore da parte del popolo dei proprietari e degli affittuari. Almeno secondo le previsioni di Giuseppe Bortolussi, segretario della Cgia di Mestre, sicuro che

l'applicazione della cedolare secca sugli affitti garantirà un guadagno a tutti, proprietari e inquilini. «Per i primi, i risparmi di imposta saranno direttamente proporzionali all'aumento del livello di reddito», spiega Bortolussi. «I secondi godranno di un risparmio più contenuto, legato all'abolizione dell'imposta di registro a loro carico che oggi incide per il 2% sul canone di locazione». Per arrivare a sentenziare questo successo a 360 gradi dell'aliquota al 20%, gli analisti veneziani hanno verificato

Così sul fronte degli affitti l'Italia diventa il paese più conveniente d'Europa

le differenze di tassazione esistenti tra il sistema fiscale attuale e quello che emerge dall'applicazione della cedolare secca. «Il risultato emerso è confortante», assicurano dalla Cgia. «In tutti i casi analizzati, sia il proprietario che l'inquilino ci guadagnano». Infatti, ipotizzando un livello di reddito inferiore a 10 mila euro da parte del titolare dell'immobile e un canone medio di locazione di 2.884, la tassazione ordinaria di oggi, composta da Irpef, addizionali e imposta di registro, imporrebbe al proprietario di casa di dover pagare 628 euro l'anno di tasse a fronte dei 577 euro che si avrebbero con la cedolare secca. Risultato, un risparmio di 51 euro l'anno.

Ma i benefici della nuova tassazione aumentano all'aumentare delle classi di reddito. Per i proprietari di casa con

un imponibile compreso tra 29.000 e 55.000 euro (che rappresentano il più elevato numero di persone fisiche che danno in affitto un'abitazione), il canone di locazione medio annuo percepito è pari a 5.413 euro. Con la tassazione attuale il proprietario si troverebbe a dover pagare 1.875 euro di tasse l'anno. L'applicazione della cedolare secca con aliquota al 20% permetterà invece al locatore di pagare 1.083 euro, con un risparmio di imposte pari a 793 euro l'anno.

Più cresce il reddito, più sale il canone medio percepito dal locatario, e più aumenta il beneficio del ricorso alla cedolare secca rispetto alla tassazione ordinaria. Basti dire che per chi avesse un reddito annuo compreso tra 60 e 75 mila euro la cedolare secca permette di ottenere un beneficio fiscale di 1.400 euro l'anno su un canone medio di locazione stimato dalla Cgia di Mestre in 8.100 euro. Mentre al di sopra dei 75 mila euro di imponibile il risparmio sale addirittura a 2.280 euro, ipotizzando un affitto di 12 mila euro l'anno.

E così l'Italia diventa nei fatti il Paese europeo più conveniente in termini di tassazione delle locazioni. In base a uno studio comparato realizzato da Solo Affitti, la cedolare secca del 20% costituisce a oggi il livello di imposta più moderata praticata da un Paese europeo sul reddito derivante da locazione, superando Ungheria, Finlandia e Olanda, dove si pagano imposte con aliquota fissa, pari rispettivamente al 25%, 28% e 30%. Un primato di convenienza che, se la politica fosse meno litigiosa e più interessata ai problemi dei cittadini, potrebbe essere seguito da altri con beneficio per l'intero Paese e senza gravare sulle spalle dello Stato. (riproduzione riservata)