

LUIGI ZINGALES LIBERO MERCATO

# IN QUELLA CASA C'È UN EVASORE

**D**i primo acchito la cedolare sugli affitti varata dal Consiglio dei ministri il 4 agosto appare come un regalo ai ricchi. Il decreto riduce significativamente il carico fiscale dei proprietari immobiliari, che rappresentano la parte più benestante del Paese. In aggiunta, il risparmio di imposta è particolarmente forte per i proprietari più ricchi. Prima della riforma, i padroni di casa con più alti redditi pagavano il 36,5 per cento di imposta, dal 2011 pagheranno solo il 20 per cento: quasi un dimezzamento del carico fiscale. Per i proprietari meno ricchi, l'imposta scenderà dal 23 al 20 per cento, con un risparmio di solo il 13 per cento. Per finire, sparisce il regime fiscale agevolato per i canoni concordati, comportando in alcuni casi un aumento dell'imposizione fiscale per i proprietari meno ricchi che affittavano con canone concordato. Sembrerebbe quindi un Robin Hood all'incontrario. In realtà, il problema è più teorico che reale. La maggior parte dei proprietari immobiliari è nelle fasce più elevate di reddito, e quindi beneficerebbero in modo più o meno uguale della riduzione fiscale. E se è vero che ci sarà una riduzione fiscale mirata ai contribuenti più ricchi è anche vero che la riforma cerca di risolvere la vera iniquità fiscale: tra coloro che le imposte le pagano e coloro che non le pagano. Uno studio del "Sole 24 Ore" stima l'evasione dell'imposta sugli affitti per differenza tra il numero di famiglie che risultano affittuarie secondo le indagini Istat e gli affitti riportati nelle dichiarazioni dei redditi. A Perugia gli evasori sarebbero solo lo 0,3 per cento dei proprietari, mentre a Caltanissetta il 95,6 per cento. In media l'evasione appare molto più elevata al Sud che al Nord, ma Milano è tra le peggiori, sotto Trapani.



Sotto: il ministro dell'Economia, Giulio Tremonti

Senza un aumento degli accertamenti, la riduzione del carico fiscale avrebbe un effetto molto limitato sull'evasione. Pagare il 20 per cento è più attraente che pagare il 36,5 per cento. Ma pagare zero, lo è ancora di più. Il decreto approvato dal Consiglio dei ministri, però, ha due grosse novità in termini di lotta all'evasione. La prima, enfatizzata da tutti i giornali, è che il gettito recuperato andrà ai comuni, che avranno quindi un forte incentivo a scovare gli evasori per fronteggiare le difficoltà finanziarie che stanno attraversando. Ma la seconda novità, passata quasi inosservata, è che il decreto fornisce agli inquilini un forte incentivo a denunciare i proprietari evasori. Se scoperti, costoro saranno costretti a ridurre il canone a tre volte la rendita catastale, che corrisponde più o meno al 30 per cento del prezzo di mercato. L'inquilino che denuncia il proprietario evasore, quindi, ci guadagna con una forte riduzione del canone.

Se adeguatamente pubblicizzato e pro-

**La cedolare sugli affitti appare come un regalo ai ricchi. Ma almeno premierà gli onesti**

riamente regolato (per esempio impedendo ai proprietari di cacciare via gli inquilini che li hanno denunciati), questo meccanismo avrà un enorme effetto nel ridurre l'evasione. Basteranno pochi casi per indurre i proprietari a registrare i contratti per evitare di essere denunciati dagli inquilini.

Se questo meccanismo funziona, la riduzione del carico fiscale potrebbe essere vista come un premio per gli onesti. Coloro che pagavano le imposte regolarmente si troveranno oggi a pagarne meno. Ma chi le evadeva, subirà un aggravio fiscale.

Per il ministro Tremonti la manovra ha anche un beneficio politico ed uno economico. Il beneficio politico è che aumenta la pressione fiscale al Sud, riducendola al Nord, in un modo sottile e difficilmente criticabile. Il beneficio economico è che questa manovra allarga la base imponibile futura. Una volta che gli affitti sono emersi, sarà molto più difficile farli sparire. Tra qualche anno, in caso di necessità di bilancio, il governo potrà aumentare il gettito fiscale con un aumento limitato delle aliquote sugli affitti, perché queste aliquote saranno applicate su una base imponibile molto più ampia.

La tassazione separata dei redditi da capitale con cedolari secche differenziate è contraria al principio costituzionale della progressività e produce distorsioni economiche, favorendo alcuni investimenti rispetto ad altri. In un paese normale, quindi, questa riforma sarebbe assurda. Ma non siamo un paese normale. Siamo un paese dove l'evasione è rampante e dove la vera iniquità è in un sistema fiscale che tassa solo gli onesti. Per questo motivo, la riforma Tremonti rappresenta un interessante esperimento che, se riesce, può essere esteso anche ad altre imposte. Parafrasando uno slogan dei sindacati: pagare meno, ma pagare tutti.

La tassazione separata dei redditi da capitale con cedolari secche differenziate è contraria al principio costituzionale della progressività e produce distorsioni economiche, favorendo alcuni investimenti rispetto ad altri. In un paese normale, quindi, questa riforma sarebbe assurda. Ma non siamo un paese normale. Siamo un paese dove l'evasione è rampante e dove la vera iniquità è in un sistema fiscale che tassa solo gli onesti. Per questo motivo, la riforma Tremonti rappresenta un interessante esperimento che, se riesce, può essere esteso anche ad altre imposte. Parafrasando uno slogan dei sindacati: pagare meno, ma pagare tutti.