

Quotidiano del Fisco

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 22/02/2018

Tassazione degli affitti da mitigare ma senza sacrificare la progressività

di Sergio Beraldo e Giovanni Esposito

La cedolare secca, introdotta nel 2011 per le locazioni abitative, consente di pagare un'imposta fissa del 21% (10% per i canoni concordati) in sostituzione di Irpef, addizionali, bollo e registro. L'opzione ha guadagnato un tale consenso (al 2015 rappresenta il 37,4% dei redditi da locazione), che ne viene suggerita l'estensione a tutti i contratti di locazione (abitativi da parte di soggetti non persone fisiche e commerciali in generale), da parte di varie forze politiche ed associazioni di categoria (Manifesto per il rilancio del settore immobiliare di Confedilizia per le elezioni politiche del 4 marzo 2018). Tale proposta, però, non tiene in sufficiente considerazione, a nostro giudizio, alcuni aspetti critici della misura. In effetti, [oltre a penalizzare la progressività ed alcuni principi di equità cardine del sistema fiscale](#), vi sono dubbi sulla sua efficacia nello stimolare il gettito. La ragione è semplice: nel medio periodo gli effetti positivi in termini di emersione si riducono, mentre si accentua la tendenza a fuoriuscire dall'Irpef in favore dell'imposta sostitutiva.

La cedolare secca, nel quinquennio 2011-2015, ha generato gettito per 7,4 miliardi di euro. La stessa base imponibile (38,1 miliardi di euro), in assenza di tale opzione, avrebbe generato entrate (Irpef, addizionali e registro) per 13,9 miliardi di euro. Si sarebbe tentati di concludere che la misura ha causato dunque una perdita di gettito pari a 6,5 miliardi di euro.

Questa conclusione, tuttavia, non tiene conto della base imponibile emersa grazie alla contribuzione di favore. Poiché stime precise non sono disponibili, si può calcolare l'entità complessiva di redditi (in miliardi di euro) soggetti a cedolare, necessaria a compensare la perdita di gettito causata dal travaso dei contribuenti dal regime Irpef a quello di favore: 1,8 nel 2011, 2,4 nel 2012, 3,5 nel 2013, 4,5 nel 2014 e 5,5 nel 2015. Si può agevolmente notare come sia divenuta nel tempo sempre più improbabile l'ipotesi che si sia generata nuova base imponibile sufficiente a colmare la riduzione di gettito da tassazione ordinaria.

In conclusione, un ulteriore scardinamento del carattere onnicomprensivo dell'imposta personale progressiva non sembra poter realizzare i previsti incrementi di gettito, mentre è certo che porterebbe consistenti vantaggi per la quota di contribuenti a più alto reddito.

Diversamente si potrebbe optare per un aumento della deduzione forfettaria per le locazioni assoggettate ad Irpef. Innalzandola, ad esempio, al 40%; si otterrebbe l'effetto di mitigare la tassazione sulle locazioni in modo da favorire l'emersione dell'imponibile, senza intaccare la progressività: invero il tax rate marginale sui canoni oscillerebbe dal 13,8% fino a 15 mila euro al 25,8% oltre i 75 mila. Vale la pena notare che il legislatore ha deciso, invece, di seguire tutt'altra strada, diminuendo la riduzione forfettaria per i canoni liberi, dal 15% al 5 per cento.