

La cedolare secca lede la progressività e riduce il gettito

LOCAZIONI

L'emersione del «nero» non sembra confermata dai dati del Def

**Sergio Beraldo
Giovanni Esposito**

La cedolare secca sugli affitti per unità immobiliari locate a uso abitativo, introdotta nel 2011, si sostanzia nella possibilità di pagare un'imposta fissa del 21% (10% per i canoni concordati) in sostituzione di Irpef, addizionali, imposta di bollo e di registro. L'opzione ha guadagnato progressivamente consenso, tanto da assoggettare, al 2017, il 43,9% dei canoni. L'introduzione di tale regime facoltativo - che ha penalizzato la progressività, oltre che alcuni principi di equità, cardine del sistema fiscale - è stata giustificata con la necessità di far emergere evasione; tant'è che ne è stato esteso l'ambito di applicazione ai contratti di locazione di tipo commerciale stipulati nel 2019. È ragionevole, tuttavia, ritenere che il guadagno di gettito ottenuto, presumibilmente, con l'emersione indotta dall'imposta sostitutiva, non sia stato sufficiente a compensare le perdite connesse alla migrazione dei contribuenti che in precedenza assoggettavano ad Irpef i canoni percepiti, o lo avrebbe fatto in caso di nuova stipula.

A parità di base imponibile, i redditi da cedolare, se assoggettati a tassazione ordinaria, avrebbero generato un maggior gettito cumulato nel periodo 2011-17 pari 11,2 miliardi di euro. Vero è che questa simulazione non tiene conto della base imponibile che sarebbe emersa grazie alla contribuzione di favore, ma tale effetto è lecito credere sia stato molto più contenuto di quanto au-

spicato. In realtà, nel periodo 2010-2014 le unità abitative di proprietà di persone fisiche, dichiarate locate, sono lievemente scese dall'8,9% all'8,8% dello stock corrispondente: infatti l'aumento di immobili locati a uso abitativo (+3,7%) è stato inferiore all'accrescimento del relativo patrimonio immobiliare (+4,4%).

La Nota di aggiornamento al Documento di Economia e Finanza (Nadef) dello scorso autunno stima un aumento del gettito da locazioni in rapporto al Pil di 0,04 punti nel periodo 2011-2016. Gli estensori del documento affermano che tale incremento, in ogni caso molto modesto, sarebbe dovuto ad emersione. La conclusione, però, non considera che, dal 2013, l'imponibile assoggettato a Irpef è aumentato dall'85% al 95% dei canoni da locazione, con un effetto, in termini di maggiore introito, pari a circa 800 milioni di euro annui. E al netto di tale ampliamento della base imponibile il gettito da locazioni si sarebbe ridotto dell'1,2% nel 2010-2017.

A riprova, si consideri che l'ammontare di nuova base imponibile che la cedolare secca avrebbe dovuto generare per compensare esattamente la perdita di gettito "ordinaria", nel solo 2017 avrebbe dovuto essere superiore ai 7 miliardi, 31 miliardi nel complesso.

La legislazione fiscale ha virato, dunque, verso uno scardinamento del carattere onnicomprensivo dell'imposta personale progressiva, giustificandolo sulla base di previsti incrementi di gettito che non si sono concretizzati. Diversamente si sarebbe potuto optare per un aumento della deduzione forfettaria. Innalzandola, ad esempio, al 40%, si sarebbe ottenuto l'effetto di mitigare la tassazione sulle locazioni in modo da favorire l'emersione dell'imponibile senza intaccare la progressività.