

La storia Norme & Tributi

IMMOBILI

La fiscalità sulle locazioni

L'operazione ha raggiunto l'obiettivo di far emergere evasione, soprattutto al Sud, ma ha dimezzato il gettito
L'aumento della deduzione forfettaria avrebbe aiutato le casse pubbliche pur mitigando la tassazione

La cedolare affitti favorisce i contribuenti ma penalizza l'Erario

Pagina a cura di
Giovanni Esposito

La scelta di applicare la cedolare secca alle locazioni immobiliari ha fatto pericolosamente virare la legislazione fiscale, da un lato, verso uno scardinamento del carattere onnicomprensivo dell'imposta personale progressiva, dall'altro, verso l'esenzione di crescenti categorie reddituali dalla compartecipazione alle finanze locali.

La manovra era giustificata dalla previsione di incrementi di gettito che alla prova dei fatti non hanno centrato l'obiettivo, mentre si sono certamente realizzati consistenti vantaggi per i contribuenti che godono di rendite da locazione.

I numeri

Dall'anno della sua introduzione, l'opzione ha attratto sempre maggiori contribuenti, tanto da assestare, nel 2018, il 47% dei canoni. Considerando che le unità immobiliari di categoria A (escludendo l'A10) rappresentano poco più del 50% del totale (3.385.530 su 6.016.007 in base all'ultimo censimento), è legittimo credere che in presenza dei requisiti, la stragrande maggioranza dei contribuenti abbia abbandonato l'Irpef a favore della cedolare secca.

In otto anni di applicazione, i canoni assoggettati a cedolare secca sono aumentati di 3,7 volte - da 4,2 miliardi a 15,7 miliardi di euro - con incrementi medi che sfiorano il 25% nel Nord e il 300% nel Centro, mentre nel Sud nelle isole l'aumento medio è del 435% con punte di oltre il 500% (Abruzzo, Calabria e Sardegna) e il 600% (Basilicata).

L'analisi combinata dei due fenomeni (aumento canoni cedolare / diminuzione canoni Irpef) evidenzia

che maggiore è la crescita del regime sostitutivo (Sud e Isole), meno ripido è l'abbandono dell'Irpef. Di converso, a un aumento più contenuto della cedolare (Nord) corrisponde una più marcata caduta dell'Irpef. In base a tali risultati è ipotizzabile che l'effetto emersione si sia manifestato al Sud, d'altra parte, al Nord è probabile abbia prevalso un effetto travaso da un regime all'altro.

Peraltro, l'impennata dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione nel biennio 2011-2012, dovuta con tutta probabilità all'introduzione della cedolare, ha subito un immediato assestamento: la crescita media annuale dei canoni dichiarati, nel periodo 2011-2018, è stata del 2,7% (contro il 4,0% del periodo 2008-2010). Bisogna, però, tenere conto, per esattezza, che per ragioni di tipo macroeconomico l'ammontare medio dei canoni si è ridotto nel periodo a cavallo dell'introduzione della cedolare.

Nelle Note di aggiornamento al Documento di economia e finanza (Ndef) si stima un aumento del gettito da locazioni in rapporto al Pil dallo 0,40 allo 0,43% nel periodo 2011-2018. Nell'analisi si imputa tale incremento, in ogni caso relativamente contenuto (appena 0,03 punti), all'emersione. Su questo punto occorre, però, un'ulteriore riflessione. Infatti, è verosimile che l'aumento del gettito sul Pil non sia scaturito da una emersione di base imponibile sufficiente a compensare il potenziamento della tassazione ordinaria ma dalla circostanza che dal 2013 l'imponibile assoggettato a Irpef, a cui non hanno potuto sfuggire le locazioni commerciali, è aumentato dall'85 al 95% dei canoni da locazione. L'aumento dell'imponibile ha comportato, in termini di maggiore gettito, circa 800 milioni annui nel

periodo 2013-2018.

Nel complesso, al netto dell'aumento di base imponibile Irpef sui canoni, il gettito da locazioni sarebbe aumentato dello 0,8% nel periodo 2010-2018. A riprova di quanto detto si consideri che la cedolare secca, per compensare esattamente la perdita di gettito dovuta al depotenziamento della tassazione ordinaria, avrebbe dovuto comportare al 2018, nuova base imponibile per quasi 7,7 miliardi di euro. Questo perché a fronte di un gettito ordinario teorico di 5,4 miliardi su 15,6 miliardi di imponibile, la cedolare secca ha ottenuto 2,8 miliardi di entrate; per andare in pareggio, ovvero far entrare nelle casse erariali i restanti 2,6 miliardi, sarebbero stati necessari, appunto, altri 7,7 miliardi di imponibile.

La possibile alternativa

A questo punto occorre chiedersi quale poteva essere l'alternativa alla cedolare per tassare meno le locazioni e far emergere base imponibile. L'aumento della deduzione forfettaria - innalzandola ad esempio al 25% per gli immobili di interesse storico, al 40% per i contratti ordinari e al 75% per quelli concordatari - a gettito sostanzialmente invariato rispetto a quello della cedolare, avrebbe ottenuto l'effetto di mitigare la tassazione sulle locazioni in modo da favorire l'emersione dell'imponibile senza intaccare la progressività. Fino ai redditi pari a 28 mila euro il tax rate sarebbe stato, nella generalità dei casi, inferiore a quello sostitutivo; d'altra parte al crescere del reddito, maggiore sarebbe l'incidenza fiscale, ma pur sempre inferiore a un terzo del canone. Invece, il legislatore ha deciso di seguire tutt'altra strada diminuendo la riduzione forfettaria per i canoni liberi, dal 15 al 5 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL CONFRONTO

Carico fiscale inferiore all'aliquota del primo scaglione dell'Irpef

La cedolare secca è un regime facoltativo che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva di Irpef e addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile); inoltre non vanno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione; l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione è in ogni caso dovuta.

Possono optare per questo regime le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (come l'usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, sia locate congiuntamente all'abitazione che con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti.

La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, indusla la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

L'opzione comporta l'applicazione delle regole della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto

(o della proroga) o, nel caso in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto. Quando l'opzione non viene esercitata all'inizio, la registrazione segue le regole ordinarie; in questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili. Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata; allo stesso modo è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca.

L'imposta sostitutiva si calcola applicando all'aliquota del 21% sul canone annuo. È prevista un'aliquota ridotta al 10% per i contratti a canone concordato alle medesime condizioni di quelle previste per l'Irpef. Fanno eccezione alla regola generale i contratti di locazione di tipo strumentale stipulati nel 2019 per immobili di categoria catastale C/1 con superficie fino a 600 mq, escluse le pertinenze. L'aliquota applicabile è del 21 per cento.

In termini comparativi, la cedolare (21% o 10%) è inferiore al primo scaglione Irpef (24%) al quale va aggiunto l'addizionale regionale (in media 1,6%), quella comunale (in media 0,6%) e il 50% dell'imponibile di categoria o carico del proprietario (es). Ciò nonostante, la convenienza non è scontata perché entrano in gioco vari fattori (la diversa base imponibile, presenza di altri redditi e deduzioni / detrazioni fiscali).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il bilancio della cedolare secca

IL CONFRONTO CON L'IRPEF

CANONE ANNUO € 0,000	IMPOSTA	LIMITE REDDITO			
		€ 15.000	€ 28.000	€ 55.000	€ 75.000
Libero	IRPEF	1.556	1.784	2.411	2.582
	Cedolare	1.260	1.260	1.260	1.260
	Differenza	296	524	1.151	1.322
Concordato	IRPEF	1.125	1.285	1.724	1.844
	Cedolare	600	600	600	600
	Differenza	525	685	1.124	1.244
Interesse Storico	IRPEF	1.103	1.259	1.698	1.805
	Cedolare	1.260	1.260	1.260	1.260
	Differenza	-157	-1	428	545

ANDAMENTO DELL'IMPONIBILE (IN MLN DI EURO)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	VAR % 2018-11
Piemonte	421	555	681	838	1.021	1.171	1.299	1.398	232
Valle d'Aosta	17	24	31	38	44	49	55	59	244
Lombardia	973	1.296	1.565	1.853	2.178	2.465	2.766	3.040	212
Liguria	187	252	312	397	494	571	641	695	272
P.A. Trento	54	75	95	117	139	157	176	192	258
P.A. Bolzano	45	62	81	109	145	170	195	215	374
Veneto	383	516	647	813	992	1.138	1.286	1.391	263
Friuli V.G.	74	99	124	157	197	229	264	287	286
Emilia R.	496	676	839	1.053	1.276	1.436	1.571	1.682	239
Toscana	386	542	684	848	1.014	1.157	1.292	1.405	264
Umbria	49	71	90	111	134	153	170	185	277
Marche	71	106	141	184	229	264	301	329	365
Lazio	551	860	1.106	1.362	1.598	1.795	1.973	2.128	286
Abruzzo	33	56	78	111	144	168	186	204	508
Molise	4	8	11	14	18	21	23	26	491
Campania	219	335	436	553	685	817	935	1.037	373
Puglia	91	136	181	244	319	384	440	490	438
Basilicata	5	9	12	18	24	30	35	40	644
Calabria	18	31	41	54	72	88	103	115	532
Sicilia	103	163	218	289	376	454	530	594	478
Sardegna	37	61	82	110	142	169	199	229	527
TOTALE	4.219	5.934	7.455	9.274	11.241	12.887	14.438	15.740	273,1

ESTRATTO DI AVVISO PUBBLICO
Società Appaltante: Zetema Progetto Cultura S.r.l. - Via Attilio Benigni 59 - Roma - Tel. 06/80771
Oggetto dell'appalto: Procedura aperta per l'affidamento del servizio di vigilanza armata, con sponsonatura, presso il Sistema Musei Civici di Roma e presso la Biblioteca Laurentina
Durata dell'appalto: presumibilmente dal 30/03/2021 al 30/03/2023, con facoltà di proroga tecnica di massimo 6 mesi.
Valore complessivo: Il valore complessivo dell'appalto, inclusa l'eventuale proroga tecnica, è pari ad Euro 2.020.512,05 oltre IVA, inclusi oneri della sicurezza.
Criterio di aggiudicazione: Offerta economicamente più vantaggiosa.
Documentazione di gara: scaricabile in formato PDF all'indirizzo: <https://lgareappalti.sistema.it> nell'apposita sezione riservata alla presente procedura di gara.
Scadenza presentazione Offerta: 26/01/2021 ore 12.00.
L'AMMINISTRATORE UNICO
Remo Tagliacozzo

24ORE
SYSTEM

PER LA PUBBLICITÀ LEGALE SU IL SOLE 24 ORE

Via Monte Rosa, 91
20149 Milano
Tel. 02 3022 5126
Fax. 02 3022 5259
legale@ilssole24ore.com

GRUPPO 24ORE

24ORE PROFESSIONALE

Plusplus24 Lavoro

Arriva l'innovativa soluzione per il consulente del lavoro e le imprese.

Plusplus24 Lavoro è il nuovo sistema informativo in grado di fornire risposte puntuali in materia di diritto del lavoro, amministrazione e gestione del personale. L'innovativo motore di ricerca semantico ancora più veloce e intelligente, la maggior ricchezza di contenuti, la nuova e infallibile navigazione per indici, gli strumenti operativi come i software, i fogli di calcolo, i gestionali e la formazione a distanza, gli alert e le notifiche per essere sempre aggiornati, l'e-learning con crediti formativi e tutta la Biblioteca del Sole 24 Ore, lo rendono il tuo insostituibile assistente.

plusplus24lavoro.it **Plusplus24 Lavoro**