la Repubblica

Data 15-09-2010
Pagina 25
Foglio 1 / 2

Affitti in nero, canone ultraridotto l'inquilino paga solo il 20 per cento

E con la cedolare 50% in più di rendimento per i benestanti

ROSA SERRANO

CEDOLARE secca a doppio effetto: stangata per i proprietari di case che non registrano i contratti di affitto e tasse più leggere per i contribuenti in regola con il fisco, soprattutto quelli più benestanti. Il decreto legislativo approvato dal Consiglio dei ministri, che deve ottenere il parere consultivo del Parlamento, prevede l'applicazione dell'affitto "catastale" per i proprietari che non hanno denunciato il contratto all'ufficio del registro. Un affitto che, corrispondendo al triplo della rendita catastale dell'immobile, in sostanza si riduce all'80% circa del canone di mercato. Ad esempio, per un appartamento accatastato nella categoria A/2 (civile abitazione) di 70 metri quadrati situato nella periferia di Roma con un canone annuo di 10.800 euro, l'affitto "catastale" si ridurrebbe a 2.049 euro, cioè meno 81%. E così l'inquilino pagherà solo il 20% circa del canone di mercato. In sostanza, chi affitta in nero potrà vedersi drasticamente ridurre l'affitto a seguito di una denuncia da parte dell'inquilino al fisco o per effetto dell'attività ispettiva da parte dell'amministrazione finanziaria. Questa regola scatta anche nel caso in cui venga registrato un affitto inferiore. La stangata si eviterà solo se il proprietario registrerà il contratto entro il 31 dicembre 2010. Ma non è finita qui. La durata del contratto verrà stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione e verrà automaticamente rinnovata di altri quattro anni.

Dopo il bastone, la carota. Per incentivare i proprietari ad affittare appartamenti fiscalmente in regola, dal 1° gennaio 2011 i proprietari potranno scegliere fra due tipologie di tassazione: applicazione di un'imposta secca del 20% sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali regionali e comunali, oppure continuare a pagare l'Irpef sulla base delle attuali aliquote. La prima opzione, risulta particolarmente vantaggiosa per i proprietari con redditi medio-alti. Ad esempio, un proprietario che possiede un appartamento nella periferia di Roma con un reddito superiore ai 75.000 euro attualmente incassa, al netto dell'aliquota marginale del 43% e degli oneri sull'immobile calcolati nella misura del 15%, un rendimento netto del 2,8%. Con la cedolare del 20% vedrà aumentare la redditività dell'affitto al 3,9% (il 50% in più).

«L'introduzione della cedolare secca — spiega Luca Dondi, analista di Nomisma — avrà un impatto positivo sugli acquisti per investimento anche se la limitazione dell'agevolazione ai privati potrebbe ridurne il potenziale di crescita». Per Alessandro Ghisolfi, direttore ufficio studi di Ubh (Professionecasa) e Grimaldi Immobiliare) la maggior redditività ottenibile dall'affitto dell'immobile residenziale stimolerà soprattutto gli investitori con buona liquidità di capitale che non sono più disposti a rischiare sui mercati finanziari o a tener fermo il patrimonio investendo in titoli a redditività netta vicino allo zero. Stando alle prime sensazioni raccolte dagli operatori, si prevede che nel 2011 la quota di chi acquista per affittare potrebbe avere un incremento nelle principali città del 3-4% rispetto ai livelli attuali. Va sottolineato che la cedolare secca dal 1° gennaio 2011 sostituirà anche l'imposta di registro sui contratti di locazione con affitto concordato per le case situate nei comuni ad alta tensione abitativa. Per gli altri contratti l'incentivazione fiscale è rinviata al 2014.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quanto si può ridurre l'affitto se si denuncia il "nero"

dati in euro

Appartamento campione
70 mq
3,5 vani catastali
Categoria A/2

	Affitto annuo	Affitto catastale in caso di denuncia	
Bari semicentro	8.400	2.078	-75,3%
Firenze semicentro	11.400	1.878	-83,5%
Milano centro	18.000	3.075	-82,9%
Roma periferia	10.800	2.049	-81,0%

Fonte: nostra elaborazione su dati Nomisma

In caso di denuncia dell'affittuario, il canone si calcolerà in base alla rendita catastale

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

la Repubblica

Data 15-09-2010
Pagina 25
Foglio 2 / 2

Affitti, quanto si risparmia con la cedolare secca

Milano periferia

Rendimenti lordi 4,9%

Rendimenti netti con l'Irpef (tassazione vigente)

Aliquota **27%**	3,1%
Aliquota **38%**	2,6%
Aliquota **41%**	2,5%
Aliquota **43%**	2,4%

Rendimenti netti con la nuova cedolare secca del 20% (nuova tassazione) 3,3%

Roma periferia

Rendimenti lordi 5,7%

Rendimenti netti con l'Irpef (tassazione vigente)

Aliquota **27%**	3,5%
Aliquota **38%**	3,0%
Aliquota **41%**	2,9%
Aliquota **43%**	2,8%

Rendimenti netti con la nuova cedolare secca del 20% (nuova tassazione) 3,9%

Bari periferia

Rendimenti lordi 5,7%

Rendimenti netti con l'Irpef (tassazione vigente)

Aliquota **27%**	3,5%
Aliquota **38%**	3,0%
Aliquota **41%**	2,8%
Aliquota **43%**	2,7%

Rendimenti netti con la nuova cedolare secca del 20% (nuova tassazione) 3,9%

Fonte: Nomisma

Il dossier
Affitti in nero, canone ultraridotto l'inquilino paga solo il 20 per cento
Un giorno saranno solo i raggi del sole a tenere fresco il tuo gelato.
e·on

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.