

Affitti, risparmi anche fino a duemila euro con la tassa del 20 per cento sui proprietari

ROSA SERRANO

LA CEDOLARE secca del 20% sugli affitti, che sembrava un miraggio, potrebbe diventare realtà, offrendo ai proprietari sconti fiscali fino a duemila euro, e anche qualcosa di più. Con il passaggio ai Comuni delle imposte che gravano sul mattone, nel 2012 dovrebbe concretizzarsi la tassazione unica sui redditi da affitto incassati dai proprietari immobiliari. Attualmente, l'affitto va ad aggiungersi al reddito del proprietario elevando l'imponibile Irpef: conseguentemente i contribuenti che hanno un reddito medio o alto vedono assottigliarsi drasticamente l'importo pagato dall'inquilino.

Ad esempio un contribuente con reddito di 60 mila euro che ha dato in affitto un appartamento con contratto libero a mille euro al mese, oggi subisce su quell'affitto una sforbiciata di 4.182 euro. Con l'applicazione della cedolare secca del 20% la tassazione si abbassa a 2.040 euro, con un risparmio di 2.142 euro. Nell'ipotesi di reddito an-

nuo di 40 mila euro, la tassazione sull'affitto scenderebbe da 3876 euro a 2040 euro: un risparmio di 1836 euro.

E vediamo cosa succederà ai contratti di affitto agevolati, concordati in sede locale fra organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, con durata contrattuale inferiore (3 anni più 2 al posto dei 4 più 4), e un affitto di 750 euro al mese. Prendendo gli stessi esempi di reddito annuo del proprietario - 60 e 40 mila euro - l'applicazione dell'aliquota secca del 20% farebbe risparmiare rispettivamente 1.124 e 964 euro l'anno.

Complessivamente, con la futura tassazione, si possono ipotizzare risparmi medi d'imposta fra i 700 e i 2000 euro annui per gli affitti liberi, e fra 400 e mille euro per quelli calmierati. Ovviamente, sostituire il 20% all'aliquota Irpef comporterebbe una perdita sulla tassazione immobiliare stimata fra 175 milioni di euro se applicata ai soli contratti agevolati e 1,4 miliardi di euro se estesa a tutti i contratti di affitto. Ma il governo conta di compensare questi costi con

l'emersione dell'enorme sommerso esistente nel settore immobiliare.

A tale scopo, dovrebbe essere varato anche un incentivo fiscale a favore degli inquilini che verrebbero, così, incentivati a richiedere al proprietario la registrazione del contratto d'affitto ed ottenere il rilascio di una regolare ricevuta. Scatterebbe, quindi, il classico conflitto d'interessi che dovrebbe ridurre il fenomeno delle case affittate in nero. Attualmente è prevista una detrazione d'imposta per chi sostiene le spese dell'affitto per la casa adibita ad abitazione principale.

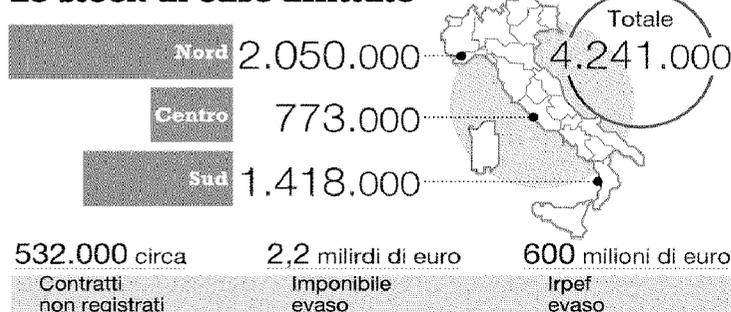
Sull'introduzione della cedolare secca intervengono le organizzazioni della proprietà edilizia (Appc, Asppi Confedilizia e Unioncasa) chiedendo che la misura sia applicata non nel 2012 ma immediatamente. Una proposta in questo senso è stata presentata sotto forma di emendamento dai finiani al Senato. Ma il governo ha fatto già capire che la cedolare arriverà in concomitanza con il federalismo fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Una cedolare secca al posto dell'Irpef nel 2012. Sconti anche per gli inquilini

Il costo del mancato incasso sarà compensato dall'emersione del nero

Lo stock di case affittate



Fonte: Istat, indagine sui Consumi delle Famiglie, 2007

Affitto libero

4 mesi + 4 **1000** euro al mese

• Reddito del proprietario **16.000** euro annui

1.000-15%=850
(detrazione)

850 x 12 = **10.200** euro
(imponibile abitazione)

• **Attuale tassazione**

10.200 x 27% = 2.754 euro

• **Ipotesi nuova tassazione**

10.200 x 20% = 2.040 euro

• **Risparmio annuo** **714** euro

• Reddito del proprietario **40.000** euro annui

(Imponibile abitazione) 10.200 euro

• **Attuale tassazione**

10.200 x 38% = 3.876 euro

• **Ipotesi nuova tassazione**

10.200 x 20% = 2.040 euro

• **Risparmio annuo** **1.836** euro

• Reddito del proprietario **60.000** euro annui

(Imponibile abitazione) 10.200 euro

• **Attuale tassazione**

10.200 x 41% = 4.182 euro

• **Ipotesi nuova tassazione**

10.200 x 20% = 2.040 euro

• **Risparmio annuo** **2.142** euro

Affitto concordato

3 mesi + 2 **750** euro al mese

• Reddito del proprietario **16.000** euro annui

750-40,5%=446
(detrazione)

446 x 12 = **5.352** euro
(imponibile abitazione)

• **Attuale tassazione**

5.352 x 27% = 1.445 euro

• **Ipotesi nuova tassazione**

5.352 x 20% = 1.070 euro

• **Risparmio annuo** **375** euro

• Reddito del proprietario **40.000** euro annui

(Imponibile abitazione) 5.352 euro

• **Attuale tassazione**

5.352 x 38% = 2.034 euro

• **Ipotesi nuova tassazione**

5.352 x 20% = 1.070 euro

• **Risparmio annuo** **964** euro

• Reddito del proprietario **60.000** euro annui

(Imponibile abitazione) 5.352 euro

• **Attuale tassazione**

5.352 x 41% = 2.194 euro

• **Ipotesi nuova tassazione**

5.352 x 20% = 1.070 euro

• **Risparmio annuo** **1.124** euro

