

Prezzi degli affitti: davvero miglioreranno con la cedolare secca?

Pubblicato: Giovedì 10 Febbraio 2011



Se ne parla molto sui giornali, della cosiddetta Cedolare Secca. Ad ogni minimo passo in Parlamento sembra essere stata approvata, la tassa che "scorpora" le rendite degli affitti dal resto del reddito personale per pagarla a fofait. Ma a che punto è, di cosa si tratta e può servire davvero a Proprietari di casa e affittuari per uscire dalla morsa dei costi? Abbiamo provato a chiederlo a santino Taverna, presidente provinciale e regionale della Fimaa, l'associazione dei mediatori immobiliari legata a Confcommercio.

Innanzitutto, cos'è la cedolare secca?

«Si tratta di una imposizione fiscale sull'affitto della casa diversa da quella imposta fino ad ora. Chi percepisce il canone della locazione fino ad oggi portava infatti nella sua dichiarazione dei redditi il canone percepito, pagando di conseguenza l'aliquota di riferimento in base al cumulo dei propri proventi dell'anno, considerati globalmente. La cedolare secca fa una distinzione diversa: i canoni di locazione percepiti sono tassati con una aliquota fissa, prestabilita. E poichè doveva incentivare il mercato della locazione, era previsto che fosse mediamente inferiore alle normali aliquote di reddito, contribuendo così a mettere sul mercato nuovi immobili da locare, per far emergere le case sfitte o affittate senza contratti ufficiali: l'idea iniziale era di fissarla al 20%. Insomma, la cedolare secca aveva anche l'intento, a fronte di una aliquota ridotta, di contribuire all'emersione del nero, in cambio di vantaggi fiscali».

Come mai non parla all'indicativo? Sembra sempre a buon punto, se non ancora approvata...

«Perchè, purtroppo, a tutt'oggi non si è fatta ancora chiarezza in tal senso. Innanzitutto, sull'aliquota da applicare: prima si parlava del 20, poi del 23 per cento. Poi si è pensato al 25%. Oggi si parla di una distinzione tra contratti a canone libero (i famosi 4+4) che sarebbero al 21% e quelli a canone concordato (canone convenzionale – stabilito entro i minimi e i massimi concordati con le associazioni – con durata inferiore ai canoni liberi, ndr) che sarebbero al 19%. La cedolare secca è ferma al palo da quattro anni, cioè da quando si cominciò a parlare in proposito. Ad oggi non è stata approvata. Mentre un comparto come quello immobiliare, che soffre della crisi economica, avrebbe potuto già beneficiare dell'introduzione di una aliquota fissa per le locazioni: non solo per alimentare il numero degli immobili da affittare, ma anche per contribuire positivamente ad aumentare il numero di investitori interessati alle compravendite»

A chi giova la cedolare?

«Certamente, la cedolare secca favorisce i redditi alti. Chi ha un reddito inferiore ai 30mila euro non

percepisce alcuna differenza tra il regime fiscale precedente e il pagamento della cedolare secca. La differenza la sente chi ha una aliquota del 45%, cioè chi guadagna di più. Per quanto riguarda l'affittuario c'è da dire che con il nuovo regime potrebbe portare una parte dell'affitto in detrazione. E poi tutto il cambiamento parte dal presupposto che il locatario, spendendo meno in tasse, può contenere le cifre che chiede come affitto. I ceti meno abbienti poi potrebbero ritrovarsi in un mercato dove ci sono maggiori disponibilità sul lato della locazione, anche a minori prezzi avere quindi una risposta alla domanda di casa dalla parte della locazione, a fronte della difficoltà di avere mutui. »

Quali problemi ha la cedolare secca?

«Innanzitutto che non è applicabile alle società, che però sono le principali realtà che hanno in proprietà immobili. Il che significa che l'applicazione della cedolare secca, senza il coinvolgimento delle società rende ignoto il suo vero impatto sul mercato degli immobili, visto che una buona fetta di questo non ne verrebbe coinvolta».

E gli intermediari da che parte stanno?

«Noi attendiamo con interesse: sarà anche per un riflesso psicologico, ma siamo convinti che la sua applicazione concreta possa davvero dare uno spunto diverso al mercato, che ora è in sofferenza. Non solo per i vantaggi diretti, ma anche per il fatto che una locazione più appetibile, rende più probabile l'acquisto di immobili per investimento».

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it