



**La riforma** Anche i locatari verseranno una quota della Service Tax

# MERCATO DELLE CASE IN AFFITTO, CHE COSA CAMBIA SENZA L'IMU

## Dalla cedolare al 15% agli aiuti per i morosi incolpevoli

Nelle grandi città i cartelli affittasi sono sempre più numerosi e rimangono appesi sempre più a lungo sulle cancellate. Eppure la domanda di affitto dovrebbe salire, visto che il blocco dei mutui ha tagliato fuori dall'acquisto le fasce più deboli. A rendere difficile il mercato vi sono da un lato il costo dei canoni, scesi come i prezzi delle case ma ancora troppo elevati per chi deve fare i conti con redditi precari, dall'altro l'aumento dell'offerta soprattutto da parte di proprietari che cercano di locare immobili a disposizione per rientrare sui costi di gestione e fiscali. Spesso si tratta di case messe in vendita e poi ritirate dal mercato perché non hanno trovato acquirenti a un prezzo soddisfacente.

Il decreto legge 102 oltre a eliminare il pagamento della prima rata dell'Imu contiene alcune disposizioni che hanno il pregio almeno di segnalare una maggiore consapevolezza sulla strategicità della locazione in questa fase economica, cercando di contemperare le esigenze degli inquilini in difficoltà e quelle dei proprietari che reclamano un minor carico tributario.

In entrambe le direzioni cerca di

andare la misura fiscale contenuta nell'articolo 4 del decreto: l'abbassamento, già da quest'anno, della cedolare secca sui contratti di locazione a canone concordato, allo scopo di diffondere questa tipologia di affitto e calmierare il mercato. L'aliquota è di ben cinque punti inferiore a quella sugli investimenti finanziari diversi dai titoli di Stato ma bisogna fare i conti con la realtà del mercato. I contratti a canone concordato sono previsti dalla legge sulle locazioni e vanno stipulati sulla base degli accordi territoriali decisi dalle associazioni dei proprietari e i sindacati inquilini con la mediazione del Comune. Dove ci sono gli accordi danno spesso luogo a canoni teorici molto più bassi di quelli correnti e i proprietari preferiscono tenere le case vuote.

L'argomento forse più discusso del decreto riguarda la service tax, destinata a sostituire l'Imu. Da un punto di vista formale si tratta di un dibattito improprio perché di service tax nel testo di legge non si parla affatto, ma sarà il pezzo forte della legge di stabilità, in arrivo metà ottobre. Si sa che sarà composta di due parti, la Tari che sostituirà la tassa sui rifiuti e che, come già suc-

cede oggi, verrà pagata da chi occupa la casa, e dalla Tasi, una tassa sui servizi indivisibili che nelle case locate sarà suddivisa tra proprietari e inquilini. Il punto cruciale è capire quanto costerà, se sarà modulata anche sul reddito e soprattutto quale percentuale pagheranno gli inquilini. Si può ritenere che una quota troppo alta a carico degli occupanti non sarà a conti fatti un buon affare per le proprietà: sui contratti in corso aumenterebbe il tasso di morosità, mentre per le case vuote sarà necessario un ulteriore ribasso delle richieste di canone, almeno fin quando perdureranno la crisi economica e l'eccesso di offerta.

Infine, l'articolo 6 stanziava fondi per le famiglie disagiate che vorrebbero andare in affitto, dotando con 30 milioni all'anno per il prossimo biennio il Fondo nazionale di sostegno istituito dalla legge sulle locazioni e prevede 20 milioni all'anno per il biennio per un Fondo nazionale di sostegno per la "morosità incolpevole" in favore di inquilini in difficoltà a causa del lavoro o per malattia.

**Gino Pagliuca**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

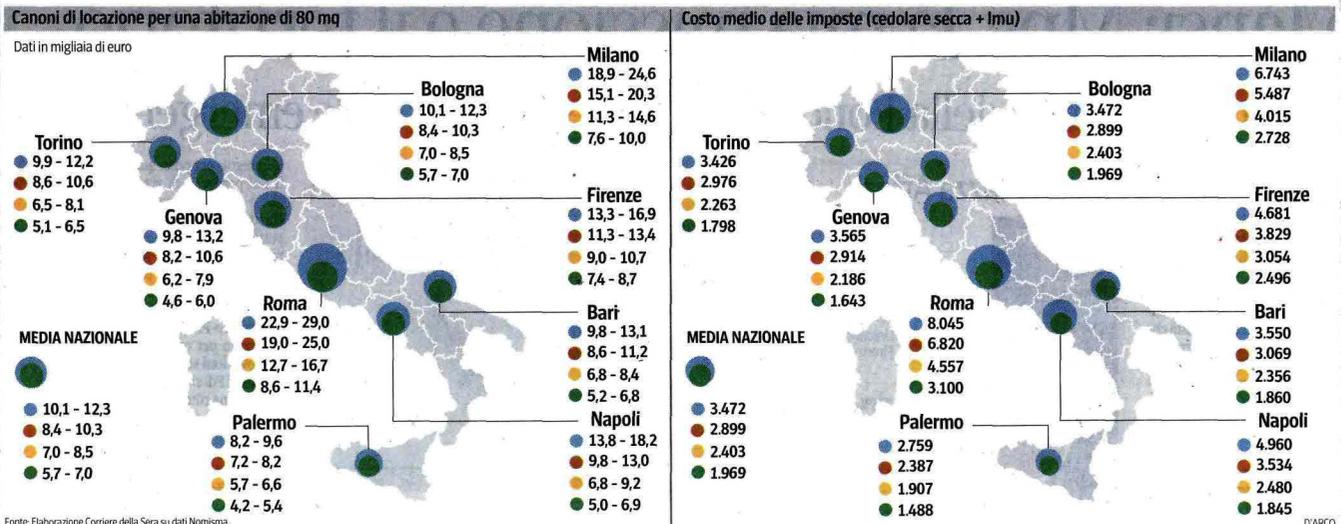
**La parola**

**Cedolare**

«La cedolare secca sugli affitti è un'imposta che, se scelta, sostituisce quelle ordinariamente dovute sulle locazioni. E cioè: l'Irpef e le addizionali sul reddito degli affitti, l'imposta di registro e l'imposta di bollo alla registrazione. E ancora: l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del

contratto di locazione e l'imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto. L'articolo 4 del decreto legge 102 prevede l'abbassamento, già da quest'anno, della cedolare secca sui contratti di locazione a canone concordato allo scopo di diffondere questa tipologia di affitto e calmierare il mercato

**L'andamento del mercato**



**Lo sconto**

## Così il canone concordato Per 500 euro al mese un vantaggio di 1.260

**1** La cedolare secca sulle locazioni consente di assolvere con un'aliquota fissa gli obblighi riguardanti Irpef e addizionali, imposta di registro e bollo. Introdotta come una rivoluzione in realtà ha sempre dato introiti fiscali

nettamente inferiori alle aspettative, sia perché negli ultimi anni sono diminuiti i contratti di locazione sia perché il sommerso nel mondo degli affitti è ancora ampiamente diffuso. Le misure draconiane minacciate dalla legge per chi venisse scoperto ad affittare in nero (anche a seguito di denuncia dell'inquilino) sono rimaste sulla carta.

La cedolare è applicabile solo se proprietario e inquilino sono soggetti Irpef e solo su immobili residenziali. In opzione il proprietario può scegliere il trattamento fiscale ordinario. Le aliquote sono differenziate a seconda del contratto: sulle locazioni a canone libero si applica il 21%, su quelle a canone concordato il decreto legge 102 ha portato l'aliquota dal 19 al 15%. Significa che su un canone da 500 euro al mese stipulato liberamente si pagano ogni anno 1.260 euro; se la somma invece deriva da un canone concordato si scende a 900. L'applicazione ha una controindicazione non indifferente per il proprietario: per tutta la durata del contratto non può adeguare il canone all'incremento del costo della vita. Nei contratti concordati questa norma finisce per pesare meno, perché l'adeguamento massimo può essere comunque non superiore al 75% dell'indice Istat (nei contratti liberi si può applicare il 100%) e perché la durata del contratto è di 5 anni e non di 8.

© RIPRODUZIONE RISERVATA**Tasi**

## Per 80 metri quadrati con l'ipotesi del 6 per mille un versamento di 200 euro

**2** L'Imu è un'imposta, la Tasi una tassa. La differenza non è solo nominalistica, ma è di sostanza. Perché l'Imu è un prelievo patrimoniale mentre la Tasi verrà richiesta come corrispettivo dei servizi che il comune eroga all'immobile e a chi lo abita. La pagherà l'inquilino, perché ad esempio fruisce dell'illuminazione pubblica o delle iniziative culturali che l'amministrazione fornisce, ma anche il proprietario perché i servizi del comune consentono al suo immobile di conservare valore. Se questo è l'impianto teorico del nuovo tributo i problemi pratici sono soprattutto quelli riguardanti il "quanto". Cioè quali aliquote saranno applicate, se e come saranno modulate a seconda del reddito di proprietario e inquilino e come sarà ripartito il tributo. Dopo l'allarme lanciato dai sindacati sul rischio di incrementi anche di mille euro per i costi le dichiarazioni politiche hanno cercato di buttare acqua sul fuoco e l'intenzione sarebbe quella di limitare al 20% massimo la quota di compartecipazione al tributo dell'inquilino. Da un'analisi che il Corriere della Sera ha condotto sulla base dei valori medi fiscali delle abitazioni e ipotizzando un prelievo del 6 per mille a titolo di Tasi, con una quota del 20% a carico dell'inquilino emerge che a Milano chi sta in affitto in 80 metri pagherebbe 208 euro all'anno, a Torino 216, a Roma 286 e a Napoli 163. Si tratta però di una stima preliminare, i calcoli, se dobbiamo rifarci all'esperienza dell'Imu, saranno possibili solo ad autunno inoltrato. Del 2014.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**In caso di perdita di lavoro**

## Un fondo di 20 milioni per chi non riesce più a pagare l'appartamento

**3** I 20 milioni all'anno per il prossimo biennio in dotazione del fondo per la morosità incolpevole potranno sanare per un breve periodo forse tre o quattromila situazioni di disagio ma certo non potranno arginare l'emergenza sfratti. Secondo gli ultimi dati del Ministero degli Interni nel 2012 sono stati decisi 67.790 provvedimenti di sfratto in Italia, con una crescita del 6,18% rispetto all'anno precedente. Le procedure avviate ma non pervenute ancora a un giudizio di merito, sono state 120.903. Gli sfratti eseguiti sono stati 27.695, in diminuzione del 3,3%. Stanno quindi crescendo le situazioni di occupazione abusiva delle case. L'88% delle richieste di sfratto riguarda l'inadempienza dell'inquilino. Sono in aumento le situazioni in cui l'inquilino lascia l'immobile dopo qualche mese senza pagare nulla e senza che si avvii la costosa procedura di convalida dello sfratto; crescono anche le contrattazioni al ribasso dei contratti in essere.

Il Fondo di sostegno per gli affitti, rifinanziato con 30 milioni all'anno per il prossimo biennio, è previsto dall'articolo 11 della legge 441/98 ed è ripartito tra le regioni. Consente alle famiglie che avrebbero i requisiti per l'accesso alle abitazioni di edilizia popolare di ottenere un contributo per il pagamento del canone; il fondo può intervenire anche per sanare situazioni di morosità. Un dato può essere interessante per capire come sono cambiati i tempi; la legge del 1998 stanziava per i primi tre anni 600 miliardi di lire all'anno. Sono quasi 310 milioni di euro, senza tenere conto dell'inflazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**GUIDA**  
agli affitti

I punti

**Imu**Via il prelievo  
sulla prima casa

Il decreto pubblicato sabato sulla Gazzetta Ufficiale prevede l'abolizione definitiva del versamento della prima rata dell'Imu. Che invece resta per le case considerate di lusso. Alt anche alla seconda rata, ma il governo cerca le coperture

**Canone**Il prelievo  
ridotto al 15%

Una delle misure previste dal decreto Imu è la riduzione dal 19 al 15% dell'aliquota prevista dalla legge. La cedolare secca sarà più leggera per chi ha un contratto che prevede il cosiddetto affitto concordato

**Service Tax**I comuni  
e il tetto di Stato

Il governo ha stabilito che la Tares verrà pagata a dicembre e poi lascerà il posto ad una nuova imposta, la cosiddetta Service Tax, che includerà la tassa rifiuti e una parte della vecchia Imu. Sarà lo stato a fissare il tetto massimo di pagamento

**Rendite**Il calcolo  
dell'imposta

La Service Tax, che servirà a coprire le spese per la spazzatura ma anche i cosiddetti servizi indivisibili (dall'illuminazione pubblica alla polizia locale) verrà calcolata in base alla metratura degli immobili e alla loro rendita catastale

**Polizze Vita**Le detrazioni  
più basse

Quest'anno viene dimezzato il tetto massimo che si può detrarre per le assicurazioni vita o infortuni stipulate entro il 2000. Per l'anno fiscale in corso la detrazione potrà essere calcolata su un massimo di 630 euro e dal 2014 si scenderà a 230

**Tares**Chi più inquina  
più paga

Per la tassa sui rifiuti, nel rispetto della filosofia comunitaria, si applicherà il principio «chi più inquina più paga». Prevista però più flessibilità: i Comuni avranno più margini per introdurre detrazioni per i nuclei più numerosi