

**Il Fisco
e il mattone**Pesano anche i rinnovi delle intese locali, già siglati in 70 capoluoghi di provincia
L'aliquota ridotta è in scadenza a fine anno: i proprietari chiedono la stabilizzazione

La cedolare light sugli affitti spinge i canoni concordati

Tre locatori su dieci, tra chi sceglie la tassa piatta, applicano l'aliquota al 10%. Era uno su 10 nel 2011

Pagina a cura di
Cristiano Dell'Oste
Raffaele Lungarella

La cedolare secca al 10% spinge gli affitti a canone concordato, mentre continuano i rinnovi delle intese locali tra sigle della proprietà e sindacati degli inquilini. Nelle dichiarazioni dei redditi presentate l'anno scorso, tre contribuenti su dieci – tra quelli che hanno scelto la tassa piatta sulle locazioni abitative – l'hanno applicata su canoni concordati. La media nazionale è il 29,7%, cui corrispondono 702mila locatori, contro il 12,9% del 2011, primo anno di cedolare.

Nuovi accordi in 70 capoluoghi

Proseguono sul territorio i rinnovi per allineare gli accordi locali al decreto ministeriale del 2017 (il Dm 16 gennaio). Non c'è un monitoraggio ufficiale, ma su 107 capoluoghi di provincia, sono almeno 70 quelli che possono vantare la firma di un nuovo accordo. Nella lista ci sono tutti i centri maggiori: da Roma a Milano, da Torino a Bologna, da Napoli a Genova, da Firenze a Venezia.

I rinnovi sono importanti non solo per l'adeguamento normativo, a partire dall'obbligo per le parti di farsi "attestare" (cioè validare) i contratti stipulati senza l'assistenza delle associazioni di categoria. Ma soprattutto perché – se ben concepiti – i nuovi accordi dovrebbero favorire la diffusione dei contratti agevolati, prevedendo livelli di canone minimo e massimo non troppo penalizzanti per i locatori e aggiornati alle reali condizioni di mercato.

Il trend crescente dei contratti a canone calmierato è confermato dal Rapporto immobiliare annuale dell'Omi delle Entrate. La serie storica è limitata all'ultimo triennio, ma è comunque indicativa, perché si è passati dai 165mila nuovi contratti agevolati registrati nel 2015 ai 203mila del 2017.

Probabilmente il ritmo di crescita sarebbe stato

anche più elevato senza l'incognita sulla continuità dell'aliquota al 10%, introdotta inizialmente per il quadriennio 2014-17 e poi prorogata di due anni, fino al prossimo 31 dicembre (a regime l'aliquota è del 15%). La stabilizzazione del prelievo al 10% è da anni una battaglia della proprietà edilizia, ma se ne parlerà probabilmente con la manovra per il 2020. Con buona pace di chi invoca maggiori certezze per i locatori chiamati a pianificare le proprie scelte.

Il record di Emilia Romagna e Lazio

L'incidenza dei contribuenti che scelgono il canone concordato non è uniforme sul territorio. In Emilia Romagna e Liguria la percentuale supera il 45% e si avvicina al 50% in Abruzzo e in Umbria. Al polo opposto di questa graduatoria troviamo la Campania e il Molise, con meno del 20%, mentre non si arriva al 10% in Lombardia. Il maggior numero di locatori si registra in Emilia Romagna e nel Lazio (entrambe oltre quota 100mila), seguite da Toscana, Veneto e Piemonte (intorno ai 50-60mila).

Il motivo di questa diversa attrazione non è facile da individuare. Possono pesare fattori territoriali, ad esempio a Bologna e Roma il canone concordato è storicamente molto usato, mentre a Milano – fino all'ultimo rinnovo – non è mai decollato. Ma possono giocare un ruolo anche i redditi dichiarati, perché dove molti contribuenti si collocano nel primo scaglione Irpef si allarga leggermente la pattuglia di coloro che potrebbero non avere convenienza a scegliere la cedolare (regime che resta comunque vantaggioso per la stragrande maggioranza dei locatori).

I dati sulle dichiarazioni dei redditi riservano anche qualche sorpresa. In Molise, ad esempio, il canone concordato è maggiore di quello libero e in Campania è più basso di soli 130 euro l'anno. Ma il dato non deve ingannare e può essere spiegato se i canoni liberi in provincia sono molto più bassi dei canoni concordati nei grandi centri (dove si fa il grosso di questi contratti).

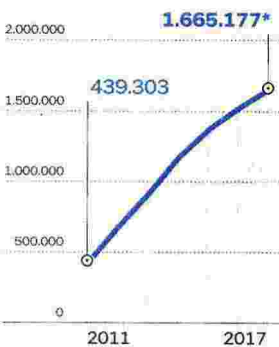
© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LE OPZIONI
IN DICHIARAZIONE**

Canoni liberi
Locatori
a quota
1,6 milioni

I contribuenti che hanno scelto la cedolare secca sui contratti a canone libero

VARIAZIONE 2017/2011 | 2017/2016
+279,0% | **+8,6%**

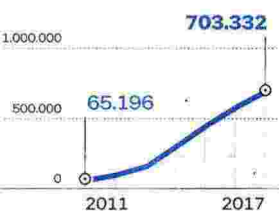


(*) compresi sublocatori e comodatari per gli affitti brevi

L'altro canale
Scelte
decuplicate
dal 2011

I contribuenti che hanno scelto la cedolare secca sui contratti a canone concordato

VARIAZIONE 2017/2011 | 2017/2016
+978,8% | **+18,8%**



Fonte: dipartimento Finanze, Statistiche fiscali

L'INCROCIO DEI DATI

Se le opzioni superano le case locate

Come certi dittatori che prendono più voti dei votanti, in certe regioni i contribuenti che hanno scelto la cedolare secca sugli affitti risulterebbero più numerosi delle case locate. Capita nel Lazio – 250mila contribuenti contro 225mila immobili – ma anche in Toscana, in Umbria e nelle Marche. Complice il fatto che i dati sono riferiti ad annualità diverse (2018 per i contribuenti, 2014 per gli immobili), l'accostamento tra contribuenti e abitazioni va maneggiato con cura, per non arrivare a conclusioni sbagliate.

Il primo punto fermo è che la cedolare piace sempre di più ai proprietari che affittano le loro case: dalle dichiarazioni presentate nel 2012 a quelle del 2018 il numero di contribuenti che ha scelto la sostitutiva è quadruplicato, passando da poco più di 500mila a 2,3 milioni.

Il secondo punto fermo è che le abitazioni locate per la maggior parte dell'anno e possedute da persone fisiche erano 2,8 milioni nell'anno d'imposta 2014 (l'ultimo per il quale l'informazione è disponibile).

È chiaro che una stessa casa può essere posseduta in comproprietà e – al contrario – una stessa persona può possedere più case. Inoltre, le statistiche sulle dichiarazioni dei redditi indicano che una piccola parte di locatori – solo uno su 16 – dichiara sia canoni di mercato (tassati al 21%) sia canoni concordati (tassati al 10%); non ci dicono nulla, però, sugli immobili da cui provengono questi canoni: è ragionevole pensare che siano abitazioni diverse, ma potrebbe trattarsi anche della stessa casa, affittata per alcuni mesi a canone libero e per altri a canone calmierato (perché il contratto è scaduto o è stato risolto).

Pur con tutte queste avvertenze, il confronto tra case e contribuenti offre spunti interessanti. In effetti, o si dimostra che in alcune zone ci sono molti più comproprietari che in altre (ad esempio nel Lazio anziché in Lombardia) o che la proprietà è più concentrata in certe aree e meno in altre, oppure si dovrebbe concludere che dietro questi numeri – sfasati temporalmente, come detto – si cela anche una crescita del mercato o una qualche emersione di affitti in nero.

Come si può escludere che tutto sia emersione, allo stesso modo si può escludere che tutto sia frutto di una migrazione dall'Irpef. I due fenomeni convivono, ma andrebbero indagati con analisi che solo le Finanze e le Entrate possono condurre, operando su periodi temporali omogenei e incrociando i dati catastali degli immobili con i codici fiscali dei locatori.

LE ALIQUOTE

10%

L'aliquota sui concordati

È la cedolare secca applicata sui contratti di locazione a canone concordato. È prorogata fino al prossimo 31 dicembre, ma ne è già stata chiesta la stabilizzazione

21%

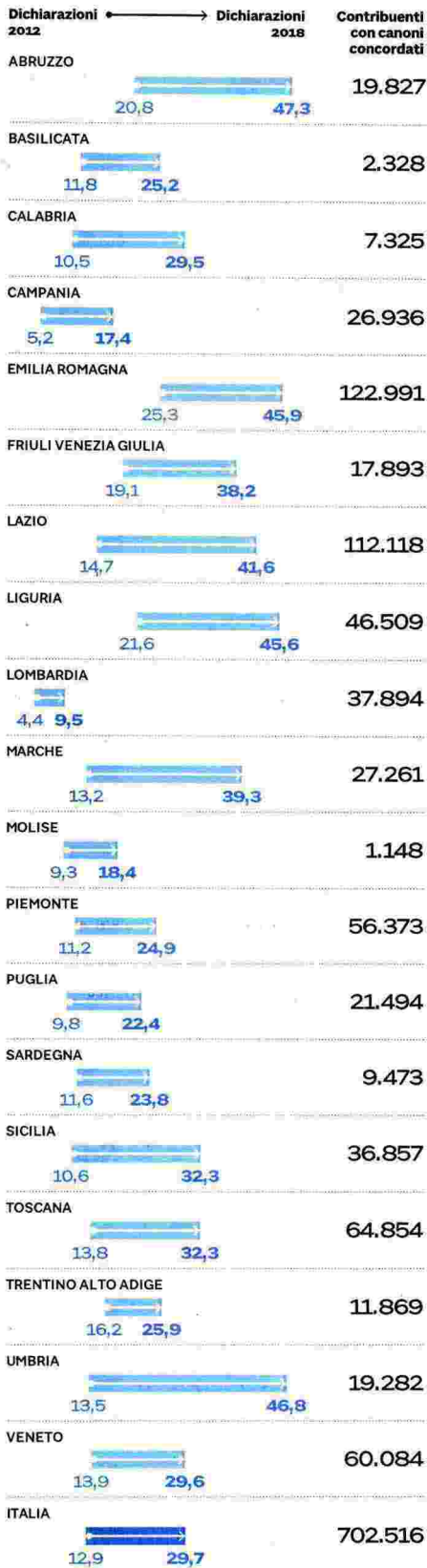
Il prelievo sui canoni liberi

È l'aliquota prevista per i contratti liberi, incluse le locazioni brevi. Le statistiche, però, non dicono quanti tra gli 1,6 milioni di contribuenti che hanno tassato i canoni al 21% l'hanno fatto in virtù di locazioni brevi. Il dato di 7.200 contribuenti rubricato come affitti brevi è riferito a sublocatori e comodatari

IL TREND

I CANONI AGEVOLATI

Come è cambiata l'incidenza dei contribuenti che applicano la cedolare nelle dichiarazioni 2018 (anno d'imposta 2017) su canoni concordati in rapporto al totale di chi sceglie la tassa piatta. *Dati in percentuale*



Nota: Valle d'Aosta non disponibile

LE SCELTE E LO STOCK ABITATIVO

Le opzioni per la cedolare da parte dei contribuenti nel 2018 e il numero di abitazioni locate

	Contribuenti che applicano la cedolare (1)	Abitazioni locate (2)	Contribuenti in % sulle abitazioni
ABRUZZO	39.576	40.884	96,8%
BASILICATA	8.966	11.630	77,1%
CALABRIA	23.975	41.075	58,4%
CAMPANIA	148.117	270.313	54,8%
EMILIA ROMAGNA	244.552	269.612	90,7%
FRIULI VENEZIA GIULIA	43.796	55.186	79,4%
LAZIO	250.207	225.803	110,8%
LIGURIA	92.828	132.543	70,0%
LOMBARDIA	389.434	485.442	80,2%
MARCHE	64.663	59.658	108,4%
MOLISE	6.068	7.203	84,2%
PIEMONTE	210.328	323.637	65,0%
PUGLIA	92.577	158.325	58,5%
SARDEGNA	38.111	41.709	91,4%
SICILIA	107.682	158.345	68,0%
TOSCANA	186.986	186.523	100,2%
TRENTINO ALTO ADIGE	43.980	61.276	71,8%
UMBRIA	37.782	35.762	105,6%
VALLE D'AOSTA	8.276	12.304	67,3%
VENETO	188.665	242.384	77,8%
ITALIA	2.226.578	2.819.614	79,0%

(1) Il totale dei contribuenti considera una sola volta i contribuenti che scelgono la cedolare secca per le diverse tipologie contrattuali (canone concordato, canone libero, cedolare su redditi diversi in caso di locazioni brevi da parte di sublocatori e comodatari) tranne che per la Valle d'Aosta
 (2) Numero di abitazioni di proprietà di persone fisiche che risultano locate per la maggior parte dell'anno d'imposta 2014 (ultimo dato disponibile)
 Fonte: elaborazione su dati Statistiche fiscali e Gli immobili in Italia 2017

