

## INTERVENTO

# Affitti tassati al 20% per battere l'evasione

di **Santo Versace\***

**C**aro direttore, la crisi economica induce i governi a riflettere sulle misure più efficaci per rimettere in moto la macchina produttiva, per incentivare gli investimenti, in una parola per convincere la gente a rimboccarsi le maniche. È accaduto così che, dopo un lungo silenzio, si sia tornati a ragionare su come rilanciare l'edilizia, e tutto ciò che ad essa è connesso, quindi alla casa, al bisogno di abitazioni ed al modo di soddisfare questo bisogno.

Nelle ultime due settimane è stato tutto un fiorire di iniziative. Il governo Berlusconi ha lanciato 15 giorni fa il progetto di un "piano casa" da realizzarsi attraverso un decreto di immediata applicazione ed un disegno di legge, da discutere ed ap-

provare attraverso il dibattito parlamentare, contenente una articolata serie di iniziative per rilanciare l'industria del mattone in Italia. Se ne è scritto e dibattuto a sufficienza, specie sul Suo giornale, perché io non ne tratti in questa sede. Ciò che è emerso, però, in modo eclatante, è la debolezza della risposta delle opposizioni e di Dario Franceschini, che non hanno saputo fare altro che recitare una litania di no, più o meno motivati, cui hanno fatto da interessanti contraltare le mezze ammissioni di interesse da parte di questo o quell'amministratore locale o regionale di sinistra.

Il fatto è che il problema è reale, drammaticamente reale, e nessuno ha il coraggio di rifiutare con un no assoluto un tentativo di rianimare un settore cruciale della nostra economia.

Due settimane fa ho presentato una proposta di legge che interviene su un altro settore, collaterale a quello dell'edilizia, ma ad esso strettamente collegato, il settore delle locazioni di immobili per uso di abitazione. Un tema, questo, che non era affrontato nel "piano casa" del go-

verno. Quello che ho proposto è un provvedimento che, da una parte introduca una imposta unica sui redditi derivanti dalla locazione degli immobili, con aliquota al 20% e, insieme, l'introduzione di una detrazione d'imposta fino ad un massimo di 2.500 Euro per canoni di locazione di immobili per uso di abitazione.

È il tentativo di introdurre nella normativa fiscale italiana il principio del contrasto di interessi, tante volte evocato ma mai applicato, quello che, se correttamente disciplinato, consente con certezza il recupero di una larga fetta di evasione fiscale. Con questa mia proposta, in sostanza, si pongono le condizioni perché almeno un milione di contratti di locazione, attualmente non registrati, e tra questi non solo i contratti ordinari ma anche quelli

temporanei, o quelli delle case vacanze, o quelli delle stanze affittate agli studenti fuori sede, insomma tutti i contratti di locazione, emergano dal nero, poiché vi è un interesse sia dalla parte del locatore che da quella del conduttore. Il primo avrà la certezza di vedere tassato il proprio reddito con una aliquota secca del 20%, il secondo potrà fruire di una detrazione di imposta per una somma importante. Il gettito fiscale non dovrebbe soffrirne, proprio per effetto dell'emersione di redditi mai dichiarati per im-

porti molto rilevanti.

Il caso ha voluto che, prima Franceschini il 23 di marzo, in occasione dell'assemblea dei club Liberal-PD, e ieri il governo, in occasione del seguito della discussione d'aula sul federalismo fiscale, abbiano colto l'essenza di quella mia proposta

per farla propria. Il governo ha presentato un emendamento all'articolo 24 bis del disegno di legge delega sul federalismo fiscale, per l'introduzione di una cedolare secca in materia di locazioni. L'emendamento, ritenuto ammissibile dalla presidenza della Camera, è stato poi ritirato da Calderoli con la promessa di affrontare la materia con un provvedimento ad hoc.

Anche se l'emendamento Calderoli è stato ritirato, rimane in campo la mia proposta e comunque nulla impedisce che la nuova normativa sia introdotta sotto forma di emendamento ad uno dei decreti in discussione in questi giorni. Personalmente trasformerò l'articolato già proposto in un emendamento al decreto sugli incentivi che arriverà in aula a giorni.

Io spero che questa sia l'occasione per una approvazione, in tempi brevi, da parte di maggioranza ed opposizione, di un provvedimento che sia in grado di rimettere in moto il mercato in crisi delle locazioni immobiliari e che potrà, se corret-

tamente concepito ed articolato, eliminare una delle ragioni per cui l'Italia è un paese "bloccato". Liberare il mercato delle locazioni dal nero, ed insieme mettere mano alla semplificazione delle procedure per ottenere il rilascio degli immobili per finita locazione. Questo è un passaggio indispensabile se si vuole che le nuove norme

abbiano un effettivo risultato. Da molti anni, le associazioni dei piccoli proprietari sottolineano il fatto che la restituzione degli immobili ai proprietari, quando sia scaduto il termine contrattuale, è soggetta ad un procedimento dinanzi alla giustizia ordinaria talmente farraginoso e lento da scoraggiare la maggioranza dei piccoli proprietari immobiliari dal mettere sul mercato l'immobile sfitto. Ciò ha ridotto il mercato ed ha, nello stesso tempo, fatto lievitare oltre ogni limite i canoni, poiché si fanno scontare nel canone stesso la durata ed i costi per ottenere la restituzione dell'immobile.

Per questa ragione, pur salutando con grande soddisfazione, il fatto che - in modo concorde - il governo e l'opposizione intendano intervenire sulla questione degli affitti degli immobili, segnalo la necessità di adottare una procedura di rilascio degli immobili in caso di finita locazione che si ispiri al modello anglosassone, quello in base al quale, quando sia scaduto il termine previsto dal contratto, non occorre ricorrere alla giustizia per ottenere una sentenza, ma basta rivolgersi all'autorità comunale che, attraverso il proprio servizio di polizia, provvede, semplicemente, a sloggiare l'occupante abusivo. Altro che prefetti e messa a disposizione della forza pubblica. Il contratto di affitto registrato deve essere sempre "titolo esecutivo", senza che lo disponga il giudice. Sarà possibile? Occorreranno adattamenti? Certamente sì, ma se vogliamo davvero che l'Italia si sblocchi, questo è un passo indispensabile.

\* *Imprenditore e deputato Pdl*

**CONTRASTO DI INTERESSI**

È anche necessario introdurre la detrazione per i locatari, come ulteriore incentivo alla registrazione

**MODELLO ANGLOSASSONE**

Il contratto sia anche titolo esecutivo per la liberazione alla scadenza, senza bisogno del giudice