

La curva. Nei centri minori i canoni sono più bassi ma il prelievo è spesso elevato

Contrasto di interessi. Da quest'anno aumentano le detrazioni per gli inquilini

Il Fisco incassa metà dell'affitto

Pesano le imposte statali e quelle locali - Nuovi controlli per scovare il «nero»

Saverio Fossati

Più di un quarto, più di un terzo, quasi la metà: la fetta di affitto che il Fisco si serve cresce, naturalmente, con il reddito del proprietario, ma anche le addizionali Irpef, l'Ici e il registro fanno la loro parte. Anzi, l'Ici pesa talmente che, a volte, nei centri minori si pagano percentuali più tasse.

I conti (utilizzando le aliquote 2007) sono presto fatti. Immaginando una serie di immobili tipo (due monocalci a Roma e Sanremo, quest'ultimo affittato solo nei mesi estivi, un bilocale a Milano e un trilocale a Pavia) e tre diverse tipologie reddituali del proprietario, emerge un dato poco incoraggiante per chi vuole dare in locazione un immobile: nonostante la deduzione forfetaria del 15%, con la complicità di addizionali, Ici e registro la percentuale che il Fisco preleva dal contribuente-locatore corrisponde in pratica alla sua aliquota marginale Irpef, punto più, punto meno. Il bilocale periferico di Milano è affittato a 9.200 euro all'anno, il monocale di Roma centro a 15mila, quello (sempre centrale) di Sanremo a 5mila per 4

mesi, e il trilocale di Pavia a 7.200 euro l'anno.

Infatti, il proprietario che, maturando un reddito lordo annuo di 28mila euro (affitto compreso), ha un'aliquota Irpef del 27 per cento, finisce con il versare da un minimo del 26,66% a un massimo del 27,04% tutto compreso. Con un'eccezione: Pavia, dove la percentuale delle tasse sale a oltre il 30% grazie soprattutto a un'Ici elevatissima, a fronte di un affitto che invece è piuttosto basso.

Chi invece arriva a 55mila euro (aliquota Irpef marginale del 38 per cento) regalerà al Fisco fra il 36,02% e il 36,40% del canone (sempre con la punta di Pavia al 39,54 per cento). E il benestante da 85mila euro si attesta intorno al 40 per cento, ma se la casa è a Pavia si sale al 44 per cento, unico caso in cui la percentuale delle imposte supera l'aliquota Irpef marginale.

Da questi numeri emerge un quadro pesante del sistema impositivo sull'affitto, che evidenzia sperequazioni proprio a danno dei proprietari che hanno la sventura di possedere immobili in città dove il mercato delle locazioni è meno remunerativo ma dove l'Ici è alta. Sono questi

due fattori, spesso combinati insieme nei centri minori, a far salire sensibilmente la percentuale delle imposte.

Con tasse così elevate è chiaro che la tentazione di evadere è forte. Soprattutto da parte dei proprietari che hanno creduto di fare l'investimento della loro vita comprando una casa "da mettere a reddito" senza fare i conti con lo Stato. L'evasione immobiliare è da anni uno dei crucci del ministero dell'Economia. E così, periodicamente, la Guardia di Finanza e gli ispettori dell'agenzia delle Entrate fanno campagne (estive, soprattutto, alla ricerca delle locazioni per le vacanze) per stanare chi non registra il contratto. Da diversi anni si varano norme per far emergere, grazie all'incrocio dei dati sulle forniture di gas, luce, acqua e telefono con quelli delle dichiarazioni dei redditi, le case non occupate dai proprietari ma da un inquilino pagante.

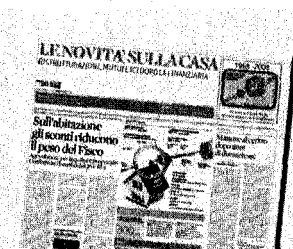
Nella Finanziaria 2008, oltre a una stretta sui dati catastali da fornire ai gestori delle utenze (si veda anche il dossier all'interno di Affari Privati), sono stati inserite parecchie nuove detrazioni Irpef per gli inquilini:

lo scopo è quello di indurli a indicare in dichiarazione i dati sul contratto di locazione, in modo che sia ancora più semplice far emergere le incongruenze con la dichiarazione del locatore. La scelta è quindi quella di creare un conflitto d'interesse fiscale fra locatore e inquilino.

Tramontata, invece, per l'ennesima volta, la prospettiva della tassazione Irpef ad aliquota fissa del 20% (si veda anche l'articolo a fianco). Il risparmio sarebbe stato evidente: nei tre casi considerati, la percentuale d'imposta si sarebbe abbassata, in media, di 6, 15 e 20 punti percentuali. Tanto, forse, da indurre i meno riottosi a rimettersi a pagare le tasse.

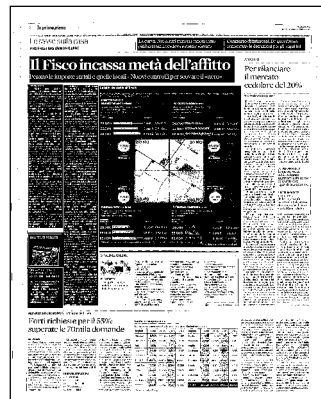
Se, infine, si allarga il discorso alle spese di manutenzione che competono al proprietario, allora la percentuale del reddito da locazione che se ne va raggiunge facilmente la metà, quanto meno nel caso dei contribuenti più abbienti. E qui diventa ancora più facile immaginare la perplessità di chi ha la possibilità di scegliere fra la faticosa gestione di un immobile che rende, di fatto, il 3-5% netto e quella di una liquidità da investire in modo più redditizio e meno stressante.

IN AFFARI PRIVATI



GUIDA AGGIORNATA DAL BONUS DEL 36% AGLI SCONTI ENERGETICI

Dall'Ici alle compravendite, dal bonus sulle ristrutturazioni a quello sul risparmio energetico, la Finanziaria 2008 ha portato in dote numerose e rilevanti novità in materia di immobili. Il Dossier allegato oggi al Sole 24 Ore fa il punto sulle principali modifiche



La fetta che spetta all'Erario

Il calcolo è stato fatto considerando l'Irpef (la base imponibile è stata ridotta del 15%) e le relative addizionali regionali e comunali, ove esistenti, l'imposta di registro (l'1% spetta al proprietario) e l'Ici

LE QUATTRO CASE TIPO

BILOCALE A MILANO (periferia)

Categoria catastale A/3, classe 4, vani 2,5
 Rendita catastale 336 euro
 (zona censuaria 3), Ici 5 per mille

Reddito* lordo in euro	Tasse**
28.000	2.488 € (27,04%)
55.000	3.349 € (36,40%)
85.000	3.740 € (40,65%)

MONOLOCALE A ROMA (centro)

Categoria catastale A4, classe 2, vani 1,3
 Rendita catastale 349 euro
 (zona censuaria 1), Ici 6 per mille

Reddito* lordo in euro	Tasse**
28.000	4.053 € (27,02%)
55.000	5.456 € (36,37%)
85.000	6.093 € (40,62%)

50 MQ
9.200 euro
Canone di locazione

30 MQ
15.000 euro
Canone di locazione

90 MQ
7.200 euro
Canone di locazione

30 MQ
5.000 euro
Canone di locazione per 4 mesi estivi

TRILOCALE A PAVIA (periferia)

Categoria catastale A/3, classe 3, vani 4,5,
 Rendita catastale 465 euro
 (zona censuaria 2), Ici 7 per mille

Reddito* lordo in euro	Tasse**
28.000	2.173 € (30,18%)
55.000	2.847 € (39,54%)
85.000	3.153 € (43,79%)

MONOLOCALE A SANREMO (centro)

Categoria catastale A/3, classe 4, vani 1,3
 Rendita catastale 110 euro
 Ici 7 per mille

Reddito* lordo in euro	Tasse**
28.000	1.333 € (26,66%)
55.000	1.801 € (36,02%)
85.000	2.014 € (40,28%)

(*) Il reddito del proprietario include l'importo del canone di affitto; (**) tra parentesi la percentuale di prelievo rispetto al canone di affitto

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore del lunedì