

Cedolare secca: salvare gli affitti a canone concordato

Pubblicato Mercoledì, 25 Agosto 2010 08:12

Nota del Presidente nazionale ASPPI Alfredo Zagatti

Il Decreto Legislativo che introduce la cedolare secca per gli affitti, se sarà approvato in via definitiva nella presente versione, infliggerà un colpo mortale ai contratti di affitto a canone concordato. Ciò uò ancora essere evitato se in sede di espressione dei relativi pareri la Conferenza unificata ed il parlamento proporranno le opportune modifiche e se il Governo saprà coglierle.

Come è noto, questa tipologia di contratti è prevista dalla Legge 431/98 e può essere scelta dai contraenti che decidono di applicare un canone corrispondente agli accordi stipulati territorialmente dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini: il beneficio per il conduttore consiste in un canone sensibilmente inferiore a quello di mercato (mediamente il 30- 35 %), la convenienza per il proprietario consiste in uno sconto fiscale significativo (l'imponibile a fini Irpef è ridotto al 59,5% così come è abbassata l'imposta di registro).

Come da più parti è stato rilevato, la possibilità di scelta di un regime fiscale (uguale per tutti i contratti) imperniato su una cedolare secca al 20% fa venire meno la convenienza a stipulare questo tipo di contratti eliminando quel beneficio fiscale che era alla base dell'accettazione di un canone più moderato. I proprietari saranno indotti a scegliere i contratti che prevedono la libera fissazione del canone spuntando i valori che il mercato renderà possibili. Verrà meno quindi una tipologia di contratti che aveva e ha lo scopo di consentire a migliaia di famiglie di stare sul mercato delle locazioni a canoni compatibili con i loro redditi. Si può affermare che, a diversi anni dall'approvazione della L. 431, l'apprezzamento per questa tipologia contrattuale e per i suoi effetti sociali positivi è cresciuto tanto da spingere le associazioni dei comuni, le principali associazioni dei proprietari e degli inquilini e molti altri, a richiederne un'applicazione più vasta e non limitata, come avviene ancor oggi, ai soli comuni definiti ad alta tensione abitativa. Il contrario quindi di ciò che oggi si vorrebbe decidere. Decretarne nei fatti il superamento rappresenterebbe una scelta pesante non solo dal punto di vista sociale, ma anche economico e finanziario. Questa tipologia di contratti, per sua stessa natura, obbliga chi la sceglie alla registrazione del contratto e ad un comportamento di correttezza fiscale. Nell'ambito di un provvedimento che ha giustamente tra le sue finalità prioritarie quella dell'emersione dell'evasione e dell'elusione fiscale in questo campo, colpire questo tipo di contratti è quindi altamente contraddittorio. Non solo. L'eliminazione di questo strumento spingerà una quota significativa di famiglie ai margini del mercato delle locazioni e la trasformerà inevitabilmente in una componente che si aggiungerà a quella già numerosa che preme per politiche di sostegno pubblico agli inquilini con redditi medio bassi, che oggi sono del tutto insufficienti. Quello che si toglie da una parte dovrà in qualche modo essere compensato con altre uscite se non si vuole rendere insostenibile il livello delle tensioni.

D'altra parte, lo stesso Governo sembrava essersi reso conto, in un primo tempo, del problema relativo a questo tipo di contratti. Ne fa fede il fatto che il provvedimento entrato nel Consiglio dei Ministri prevedeva una differente aliquota nell'applicazione della cedolare secca fra contratti a canone libero e contratti a canone concordato. Il fatto che le aliquote proposte inizialmente fossero eccessive e tali da risultare convenienti solo per i proprietari con i redditi più alti ha indotto giustamente il Governo ad abbassarle, ma perdendo per strada la iniziale differenziazione rispetto alle diverse tipologie contrattuali e producendo l'attuale problema.

L'unico modo per risolverlo è abbassare l'aliquota della cedolare fissa per gli affitti concordati almeno in misura tale da riproporre lo stesso incentivo fiscale oggi esistente nel regime di tassazione Irpef.

Da più parti, e da molto tempo, si sostiene l'esigenza di pervenire ad una tassazione più ragionevole per i proprietari che affittano. La cedolare secca (seppure prevista con modalità molto lontane dalla fiscalità applicata per altre forme di investimento) rappresenta sicuramente un passo avanti nella determinazione di una maggiore convenienza per molti proprietari ad affittare e in questo modo a contribuire ad allargare il mercato delle locazioni a beneficio di un Paese che ha bisogno di maggiore mobilità e di un mercato degli affitti meno asfittico. Per questo è indispensabile eliminare ciò che di fatto rischia di deturpare questo provvedimento e di far cambiare segno a molti giudizi.