

Continua la corsa della cedolare

Più di 1,7 milioni di proprietari di case affittate hanno scelto la tassa piatta

PAGINA A CURA DI
Cristiano Dell'Oste
Raffaele Lungarella

Continuano ad aumentare i numeri della cedolare secca. L'imposta sostitutiva sugli affitti è stata scelta da oltre 1,7 milioni di proprietari di case nelle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2016 (anno d'imposta 2015). In pratica, 320 mila contribuenti in più in un anno, +22,3%, con un numero di opzioni quasi quattro volte superiore a quello registrato nel 2011, quando fu introdotta.

Tutto lascia pensare che il trend sia proseguito anche l'anno scorso, perché il monitoraggio delle entrate tributarie ha fatto segnare il nuovo record: 2,36 miliardi di gettito secondo il preconsuntivo gennaio-dicembre 2016 (con un altro balzo annuo del 17,3%).

A crescere di più è la cedolare sui contratti a canone concordato, che però, nonostante il traino dell'aliquota ridotta al 10%, pesano meno di un quarto del totale. Proprio l'aliquota al 10%, peraltro, è in scadenza a fine 2017 e andrebbe prolungata se non se ne vuole vanificare l'effetto propulsivo. A maggior ragione adesso che il decreto attuativo della convenzione nazionale getta le basi per il *restyling* degli accordi locali che guidano i contratti concordati

2,36 miliardi

Il gettito della cedolare nel 2016
È la somma incassata dall'Erario l'anno scorso, in crescita del 17,3%

ti (è il Dm 16 gennaio 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale mercoledì scorso).

Di fronte alle cifre-record della cedolare, è giusto farsi qualche domanda, posto che si tratta di una misura senz'altro vantaggiosa per i proprietari, con benefici crescenti per i locatori con redditi più alti, in tempi di fiscalità pe-

santissima sul mattone.

Si può ipotizzare che una parte della crescita sia riconducibile alla registrazione di contratti che in precedenza erano in nero. Può essere letto così, ad esempio, il fatto che l'aumento delle opzioni sia stato più alto della media nelle regioni in cui il rischio-evasione è storicamente più elevato: Calabria, Basilicata, Sicilia, Puglia e Campania registrano gli incrementi maggiori, in percentuale, a fronte di un peso totale intorno al 15 per cento. Era così già l'anno scorso, ed è un segnale significativo in mercati complicati per la locazione (si veda Il Sole 24 Ore del 11 luglio 2016).

Un altro indizio di regolarizzazione è il fatto che le opzioni non crescono solo tra i proprietari a basso reddito. È vero che l'incremento è più elevato nel primo scaglione Irpef (fino a 15 mila euro annui), dove bastano poche detrazioni a mettere in bilico la convenienza della tassa piatta. Ma la crescita riguarda anche i proprietari che dichiarano redditi elevati, per i quali il vantaggio della cedolare non è quasi mai in dubbio. Anche nell'ultimo scaglione Irpef (oltre i 75 mila euro) c'è un aumento dell'11% annuo. Da dove arrivano queste opzioni? Tutto può essere, ma pare improbabile si tratti di locatori che ci hanno messo cinque anni ad accorgersi della convenienza della *flat tax*, né le condizioni del mercato sembrano suggerire un boom di nuovi locatori.

Un ultimo elemento da considerare è che negli anni della cedolare non pare esserci stato il temuto crollo del gettito Irpef derivante dai redditi di fabbricati: un'altra prova indiretta che una qualche regolarizzazione c'è stata.

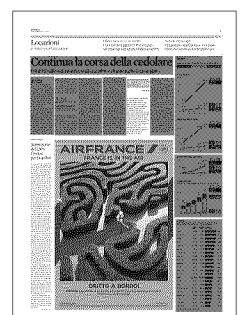
Per arrivare a una risposta definitiva, però, servirebbero dati più precisi. L'ultima rilevazione ufficiale, peraltro datata, riferisce che i locatori persone fisiche censiti dal fisco – gli unici a poter scegliere la cedolare – sono 2 milioni. Il che vorrebbe dire che quasi nove proprietari su dieci sono passati

dall'Irpef alla cedolare. Ma è uno scenario che non considera alcun effetto-emersione.

La regolarizzazione degli affitti in nero, per quanto impossibile da stimare, condiziona anche il costo della cedolare per l'Erario. Se tutto il gettito della tassa piatta fosse il risultato dell'imposizione con il nuovo regime degli stessi canoni già tassati con l'Irpef, le addizionali e l'imposta di registro, il costo per lo Stato sarebbe di 1,9 miliardi per il 2015 (e di 6,3 nell'arco 2011-15).

Partendo dalla distribuzione dei locatori per fasce di reddito, si può calcolare che il punto di pareggio per le finanze pubbliche si colloca intorno al 50%: in pratica, se metà degli 11,2 miliardi di canoni sottoposti nel 2015 a cedolare fossero frutto di emersione, la tassa piatta si autofinanzerebbe. Con percentuali più elevate, l'Erario ci guadagna; con percentuali più basse, invece, l'agevolazione ha un costo per le casse pubbliche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

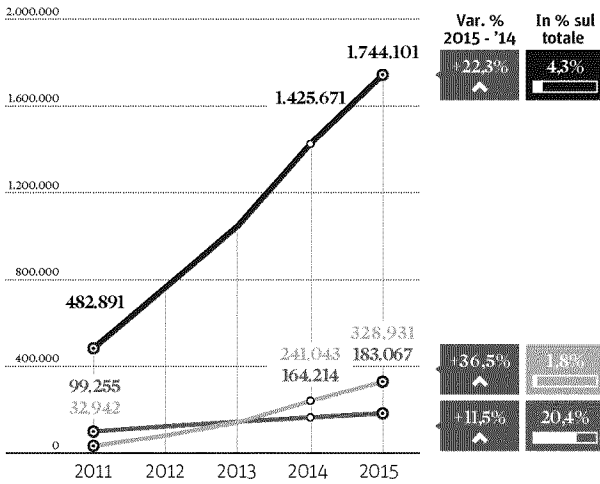


I numeri

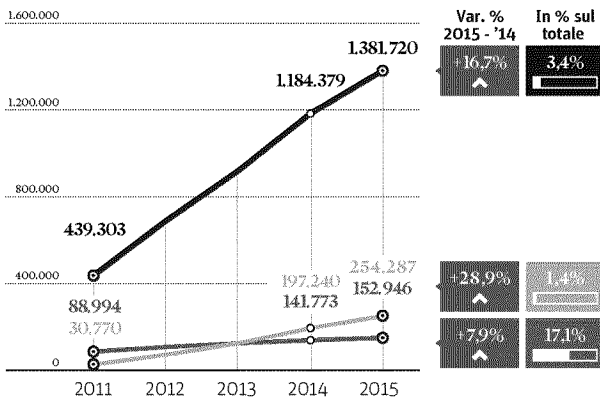
L'evoluzione del numero di contribuenti che hanno scelto la cedolare

Totale dei contribuenti **fino a 15mila € di reddito** **oltre 75mila € di reddito**

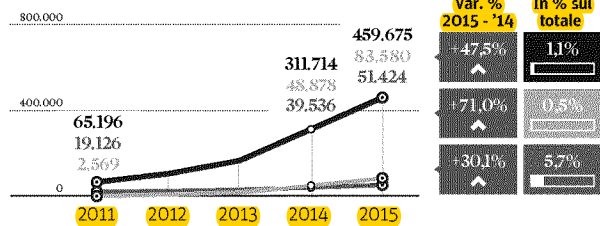
TUTTI I CONTRATTI



CONTRATTI A CANONE LIBERO

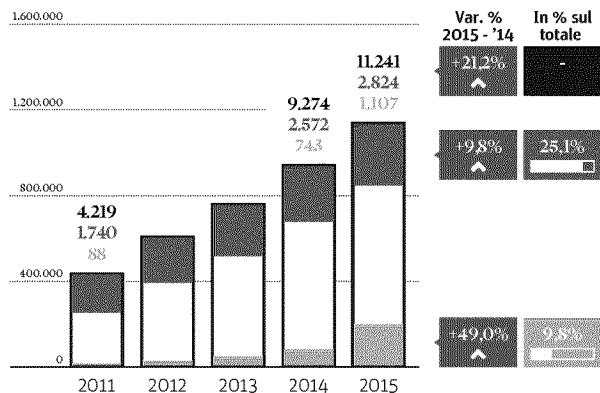


CONTRATTI A CANONE CONCORDATO



I CANONI DICHIARATI

L'andamento dei canoni soggetti a cedolare secca nel corso degli anni



LA MAPPA

La distribuzione territoriale dei contribuenti che hanno applicato la cedolare nell'anno d'imposta 2015 e la variazione annua

	Numero 2015	Aumento annuo	Variazione % 2015 - 2014
Calabria	17.174	4.280	+33,2
Basilicata	6.389	1.589	+33,1
Sicilia	77.341	18.391	+31,2
Puglia	67.354	15.977	+31,1
Campania	107.079	23.672	+28,4
Liguria	71.131	15.138	+27,0
P. A. Bolzano	15.205	3.105	+25,7
Abruzzo	30.769	6.204	+25,3
Piemonte	164.498	32.823	+24,9
Sardegna	28.200	5.583	+24,7
Molise	4.603	905	+24,5
Friuli V. G.	33.407	6.506	+24,2
Marche	50.056	9.517	+23,5
Italia	1.744.101	318.430	+22,3
Veneto	149.957	25.729	+20,7
Umbria	30.205	5.168	+20,6
Emilia Romagna	201.900	34.146	+20,4
Toscana	150.040	24.287	+19,3
Lombardia	310.442	50.050	+19,2
Lazio	202.154	31.570	+18,5
P. A. Trento	19.491	2.847	+17,1
Valle d'Aosta	6.706	943	+16,4

Fonte: elaborazione su dati Statistiche fiscali 2016