

2 febbraio 2013 13:35

ITALIA: Un milione di affitti in nero. Flop cedolare secca. Cgia Mestre

Sono quasi un milione gli affitti in nero. Un numero che prova il fatto che la cedolare secca non ha funzionato. A calcolarlo e' la Cgia di Mestre, secondo le cui stime, nei primi due anni, l'erario ha incassato 5 miliardi di meno. La Cgia e' giunta a questo risultato partendo dal numero delle famiglie italiane che vivono stabilmente in affitto: secondo l'Istat sono circa 4.800.000.

Ipotizzando che ognuna di queste famiglie risieda in una distinta unita' abitativa e' stato sottratto il numero delle abitazioni che i locatori (persone fisiche) dichiarano di affittare (2.700.000), le unita' immobiliari riconducibili all'edilizia pubblica (800.000) e quelle date in affitto dalle societa' (350.000). Il risultato finale, come dicevamo piu' sopra, sfiora il milione di unita' (precisamente 950.000). Una cifra che, secondo la Cgia, e' sicuramente sottodimensionata, visto che non tiene conto dei 'contratti' riferiti al milione e mezzo di studenti universitari che, per quasi tutto l'anno, risiedono fuori sede e quasi sempre non in abitazioni di proprieta'.

Dal 2011, ricorda la Cgia, grazie all'introduzione della cosiddetta 'cedolare secca', il legislatore si era prefissato di inasprire la lotta contro gli affitti in nero. Come? Abbassando il carico fiscale sui locatori che volontariamente sceglievano il nuovo regime, aumentando le sanzioni ed introducendo una sorta di 'contrasto di interessi' che dava la possibilita' all'inquilino, che si autodenunciava all'Agenzia delle Entrate, di regolarizzare il contratto di locazione 'imponendo' al proprietario un canone di affitto annuo agevolato, pari al triplo della rendita catastale.

Poiche' i canoni di affitto medi applicati a livello nazionale sono mediamente 8 volte superiori alla rendita catastale, il vantaggio economico in capo al locatario era evidentissimo. Purtroppo, sia l'eventuale ricorso volontario alla 'cedolare secca' da parte del proprietario, sia l'autodenuncia del conduttore sono stati un flop con evidenti mancati incassi per il fisco italiano.

E' l'ennesima dimostrazione - dichiara Giuseppe Bortolussi segretario della CGIA di Mestre - che il contrasto di interessi non funziona. Possiamo dare agevolazioni e sconti, ma la gente preferisce non pagare nulla piuttosto che pagare poco. Anziche' continuare ad accanirsi su chi e' conosciuto dal fisco, e' necessario anche in questo caso di concentrare l'attivita' di contrasto all'evasione su chi opera completamente in nero attraverso una piu' incisiva attivita' di intelligence'.

La 'cedolare secca', rispetto al regime di tassazione ordinario, prevede l'applicazione di un'aliquota fissa sugli affitti degli immobili ad uso abitativo. Con la cedolare la tassazione avviene sull'intero canone di affitto con un'aliquota del 21% (senza alcuna deduzione forfetaria). L'aliquota si riduce al 19% nel caso di affitti a canone concordato. Con questa novita' legislativa non e' dovuta l'imposta di registro, inoltre i canoni di locazione non possono essere adeguati annualmente all'inflazione. Pertanto, il proprietario non puo' richiedere la rivalutazione del 75% dell'indice Istat- Foi.

Allo stato attuale, sottolinea la Cgia, non si puo' dire con assoluta certezza quanto 'nero' sia emerso, comunque si ritiene che la 'cedolare secca' abbia solo scalfito l'enorme sommerso che regna nel mercato senza intaccarlo in maniera decisa, infatti: nel 2011, il gettito incassato dalla 'cedolare secca' e' stato molto inferiore alle attese: 675 milioni di euro contro 3.194 milioni attesi. Nel 2012 le cose non sono andate molto meglio: a fronte di 3,5 miliardi previsti, il fisco ne ha incassati solo 976 milioni. In due anni sono mancati all'appello oltre 5 miliardi di euro. Inoltre, le registrazioni dei contratti di locazione 'in nero' da parte degli inquilini, (secondo le indiscrezioni apparse sulla stampa che riferiscono dei dati delle associazioni degli inquilini), sembrano essere circa 3 mila.

Va tuttavia sottolineato che gli oltre 3 miliardi di gettito previsti per ciascuno degli anni 2011 e 2012, si riferiscono non solo alle entrate provenienti dalla nuova imposta pagata da coloro che hanno scelto di passare dal regime ordinario di tassazione a quello agevolato, ma anche dall'emersione degli affitti in nero. E' proprio grazie a questa presunta azione di emersione che sarebbero dovute pervenire le risorse in grado di coprire il vantaggio fiscale di chi sceglieva questo regime e addirittura di fare guadagnare all'erario circa 70 milioni di euro. Le cose non sono andate cosi', dall'analisi dei dati a consuntivo relativi al 2012 (ancora provvisori), si stima che lo Stato abbia perso almeno 650 milioni di euro nel 2011 e altrettanti nel 2012 (corrispondenti al guadagno fiscale di quei proprietari che scegliendo questo regime hanno appunto risparmiato).

In futuro, conclude la Cgia, la situazione potrebbe cambiare in particolare per l'aumento del numero dei proprietari che abbandoneranno il regime di tassazione ordinario per la 'cedolare secca'. Infatti, l'introduzione dell'IMU, assieme alla riduzione della deduzione forfetaria per spese di manutenzione degli immobili, che passa dal 15% al 5%, rendera' sicuramente piu' conveniente il ricorso alla 'cedolare secca'.