

I sindaci: incentivi da ripensare per favorire le formule lunghe

02053

02053

Il confronto

Firenze ipotizza di azzerare per tre anni l'Imu sulle case ricondotte ai contratti «4+4»

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

Rendere «più appetibile e remunerativo per i proprietari di immobili mettere sul mercato, destinandoli ad affitti di lungo periodo, gli immobili sfitti, anche incentivando le locazioni a canone concordato». Più in generale, regolare gli affitti brevi assicurando il «diritto alla residenzialità degli abitanti». Il manifesto sull'emergenza casa lanciato la scorsa settimana dai sindaci di alcune delle principali città italiane coordinate dall'Anci (Napoli, Bari, Bologna, Catanzaro, Firenze, L'Aquila, Milano, Palermo, Potenza, Roma, Torino e Venezia) riporta in primo piano la questione dell'equilibrio tra gli affitti brevi e quelli lunghi.

Se tanti proprietari di casa puntano sulla locazione di breve termine è perché conviene di più. Non solo sotto il profilo della redditività, ma anche dei minori rischi di mancati pagamenti e occupazioni prolungate dell'immobile. Senza contare la flessibilità di poter cambiare idea sulla gestione dell'affitto liberi da impegni pluriennali. In questo scenario, divieti e limiti alla locazione breve non garantiscono che le case vengano comunque messe sul mercato dell'affitto, se non sono accompagnati da un piano di rilancio e sostegno delle formule di lunga durata.

Mentre i canoni schizzano all'insù in diverse città, i sindaci chiedono anche il rifinanziamento immediato con 300 milioni di euro del Fondo affitti e morosità incolpevole, che per il 2023 non è stato alimentato con risorse fresche dall'ultima legge di Bilancio.

Nel confronto tra breve e lungo, i primi cittadini chiamano in causa anche la variabile fiscale.

Oggi la cedolare secca non fa distinzione tra contratti brevi e lunghi

a canone libero (i classici «4+4»): entrambe queste formule sono tassate con l'aliquota del 21 per cento. Tutto sommato modesto è l'impatto della norma – in vigore dal 2021 – secondo cui chi destina all'affitto di breve durata più di quattro appartamenti è considerato come un imprenditore: si tratta di pochissimi soggetti che nella maggior parte dei casi operavano già sotto forma d'impresa. Oltretutto, trattare un locatore come imprenditore non necessariamente lo scoraggia dallo svolgere quella attività, e in questo senso l'obiettivo della norma non è chiarissimo.

Le leggi in vigore alleggeriscono il prelievo fiscale sui contratti a canone concordato, in cui il locatore si accontenta dell'importo stabilito dalle intese locali, ottenendo in cambio la cedolare al 10%, uno sconto statale del 25% sull'Imu oltre all'eventuale aliquota Imu ridotta prevista dal Comune. L'impressione, comunque, è che nella scelta del concordato sia determinante il livello dei canoni stabilito nelle intese locali: se è troppo basso rispetto ai prezzi di mercato, non c'è incentivo fiscale che tenga e il locatore si orienterà su un canone libero (scegliendo tra formula breve o lunga a seconda dei casi).

Nel pacchetto contro gli affitti brevi annunciato nelle scorse settimane dal sindaco di Firenze, Dario Nardella, viene proposto di far leva – tra l'altro – sull'Imu. Azzerando per tre anni l'imposta ai proprietari che rinunciano alla locazione breve a favore di quella lunga. Un'agevolazione il cui impatto (circa 2 mila euro all'anno secondo il sindaco fiorentino) dipende dalla dimensione e dalla rendita catastale dell'immobile. E che a Milano, ad esempio, avrebbe poco appeal, in base alle stime dell'amministrazione comunale: il risparmio medio sarebbe di 900 euro all'anno (che corrispondono all'incirca a un bilocale con una rendita catastale di 470 euro), che potrebbero essere recuperati con poche notti di affitto breve.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Chieste nuove risorse per rifinanziare il Fondo per il sostegno alla locazione rimasto a secco nel 2023

