

FISCO E IMMOBILI

La cedolare-affitti? In 3mila comuni è «superleggera»

di Valeria Uva

Chissà se all'Economia se ne sono già accorti: dall'anno prossimo il conto della nuova cedolare secca, nella versione ridotta per il contribuente, rischia di essere salato per le casse pubbliche. E, dall'altro la-

to, il prelievo sul reddito da locazione potrebbe essere molto più leggero per un gran numero di proprietari di alloggi affittati a canone concordato.

Già, perché lo sconto fiscale si può applicare di fatto a mezza Italia. Sono quasi tremila in tutta Italia (2.986 per l'esattezza) i Comuni grandi e piccoli

colpiti da calamità naturali negli ultimi cinque anni, nei quali è già possibile stipulare un contratto di affitto a canone concordato e sfruttare la riduzione al 10% dell'aliquota fiscale. Questo è l'effetto di un dettaglio del decreto casa (Dl 47/2014, articolo 9) in vigore dal 29 maggio scorso, che con-

sente appunto a chi affitta alloggi in queste aree, flagellate da calamità, di beneficiare dell'aliquota più bassa. Vi rientrano, ad esempio, praticamente tutti i Comuni capoluogo di Toscana Emilia Romagna, Liguria e Marche. Negli ultimi cinque anni sono stati dichiarati 32 stati di emergenza.

Servizi ► pagina 4

Fisco e immobili

IL PRELIEVO SUGLI AFFITTI

La norma

Aliquota leggera in caso di calamità avvenute dal maggio 2009

Ad ampio raggio

Bonus applicabile nei Comuni capoluogo di Toscana, Liguria ed Emilia Romagna

La cedolare secca al 10% possibile in 3mila Comuni

L'agevolazione per gli enti in «stato di emergenza»

Valeria Uva

La cedolare secca nella sua versione più vantaggiosa è già realtà in tremila Comuni, grandi e piccoli, anche se non sono in tanti a saperlo.

Nell'attesa che il Cipe rimetta mano al nuovo elenco di Comuni «ad alta tensione abitativa» fermo al 2004 (avrebbe dovuto farlo entro fine giugno) ed estenda così la tassa piatta al 10% per gli affitti a canone concordato alle nuove realtà, già una parte molto consistente di Comuni italiani (anche senza essere in emergenza sfratti) può applicare il prelievo più vantaggioso sui redditi da locazione.

Si tratta dei Comuni colpiti da calamità naturali a partire dal 2009 e per i quali è stato decretato lo stato di emergenza. Qui, in base a una norma del decreto casa, (l'articolo 9 del Dl 47/2014), è già possibile, in modo di di fatto automatico, optare per la cedolare secca, con l'aliquota più bassa, quella del 10 per cento. Una disposizione passata finora abbastanza sotto traccia, che «calata» nella realtà di un Paese, colpito da un grande numero di calamità naturali acquista un peso notevole.

Il Sole 24 Ore infatti ha provato a mettere in fila, uno per uno, i Comuni «calamitati», andando a ricostruire i provvedimenti dei vari commissari delegati per le emergenze varati a livello locale. E ha scoperto che di emergenza in emergenza, le realtà a cui è applicabile questa cedolare sono tremi-

la, 2.986 per l'esattezza, sul totale degli 8mila Comuni italiani (cifre suscettibile di qualche lieve incremento per rimodulazioni ed emergenze «minori»).

Nell'Italia delle frane, dei terremoti e delle alluvioni, lo stato di emergenza è una condizione, purtroppo, molto comune: solo negli ultimi sei mesi, ad esempio, sono stati richiesti dalle Regioni venti stati di emergenza per altrettante calamità.

La data di riferimento adottata dal decreto legge 47 è il 29 maggio 2009 (cinque anni prima dell'entrata in vigore della legge di conversione del Dl): gli stati di emergenza dichiarati da allora sono 32. Per poco non vi rientra il terremoto dell'Abruzzo, per il quale lo stato di emergenza è stato dichiarato poche ore dopo il sisma, il 6 aprile 2009, ma ne fanno parte a pieno titolo i Comuni di Emilia Romagna e Lombardia colpiti dal sisma

del 2012, quelli della Sardegna, colpiti dall'alluvione dell'autunno scorso, e i 215 enti della Toscana danneggiati dalle piogge di gennaio e febbraio.

In questa (triste) classifica è proprio la Toscana con 702 Comuni inseriti negli stati di emergenza a dominare (ma attenzione, in alcuni casi lo stesso Comune può essere stato colpito più volte). A seguire l'Emilia Romagna, le Marche e la Liguria. L'elenco è lunghissimo (disponibile online) e composto soprattutto da piccoli municipi dove molto spesso il mercato dell'affitto è modesto. Di

fatto, però, i commissari delegati hanno quasi sempre incluso le realtà maggiori dei Comuni capoluogo negli elenchi dei territori danneggiati. E qui la musica cambia perché le province interessate sono tantissime e significative: tutta la Toscana, la Liguria, il Veneto, le Marche e il Piemonte, ad esempio, risultano coperti.

Le difficoltà

Anche se il perimetro dello stato di emergenza è abbastanza ampio, l'applicazione concreta della tassazione più vantaggiosa non è semplicissima per i proprietari. Un primo problema sta

nello sfasamento temporale: la norma fa riferimento a stati di emergenza deliberati negli ultimi cinque anni. Per la Protezione civile molti di questi risultano già chiusi (lo stato di emergenza può durare al massimo 180 giorni, prorogabili per altri 180). Ma una lettura rigorosa della legge non sembra richiedere necessariamente l'obbligo di emergenza in corso. Anche perché i tempi del contratto di affitto concordato (3 anni più due di rinnovo) mal si concilierebbero con l'anno dello stato di emergenza.

La vera difficoltà potrebbe essere la mancanza di un criterio guida: il canone concordato infatti si applica in base a intese tra le associazioni di inquilini e proprietari, città per città, che definiscono i livelli del canone. In molti dei Comuni calamitati (fuori dal perimetro dell'alta tensione abitativa) questi accordi sono assenti. Come individuare dunque il giusto canone? Un aiuto potrebbe arrivare dal Dm **Infrastrutture-Economia** del 14 luglio 2004, che contiene i criteri per i contratti a canone concordato in assenza di intesa tra proprietari e inquilini. Il decreto invita a far riferimento al «Comune demograficamente

omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione». Dunque le parti devono attivarsi per scovare l'accordo

più vicino. Intanto c'è chi comincia ad attrezzarsi per applicare la nuova regola: «Ci stiamo attivando

do - spiega Aldo Rossi, segretario generale del sindacato inquilini Sunia - per fornire assistenza: conosciamo bene il mercato immo-

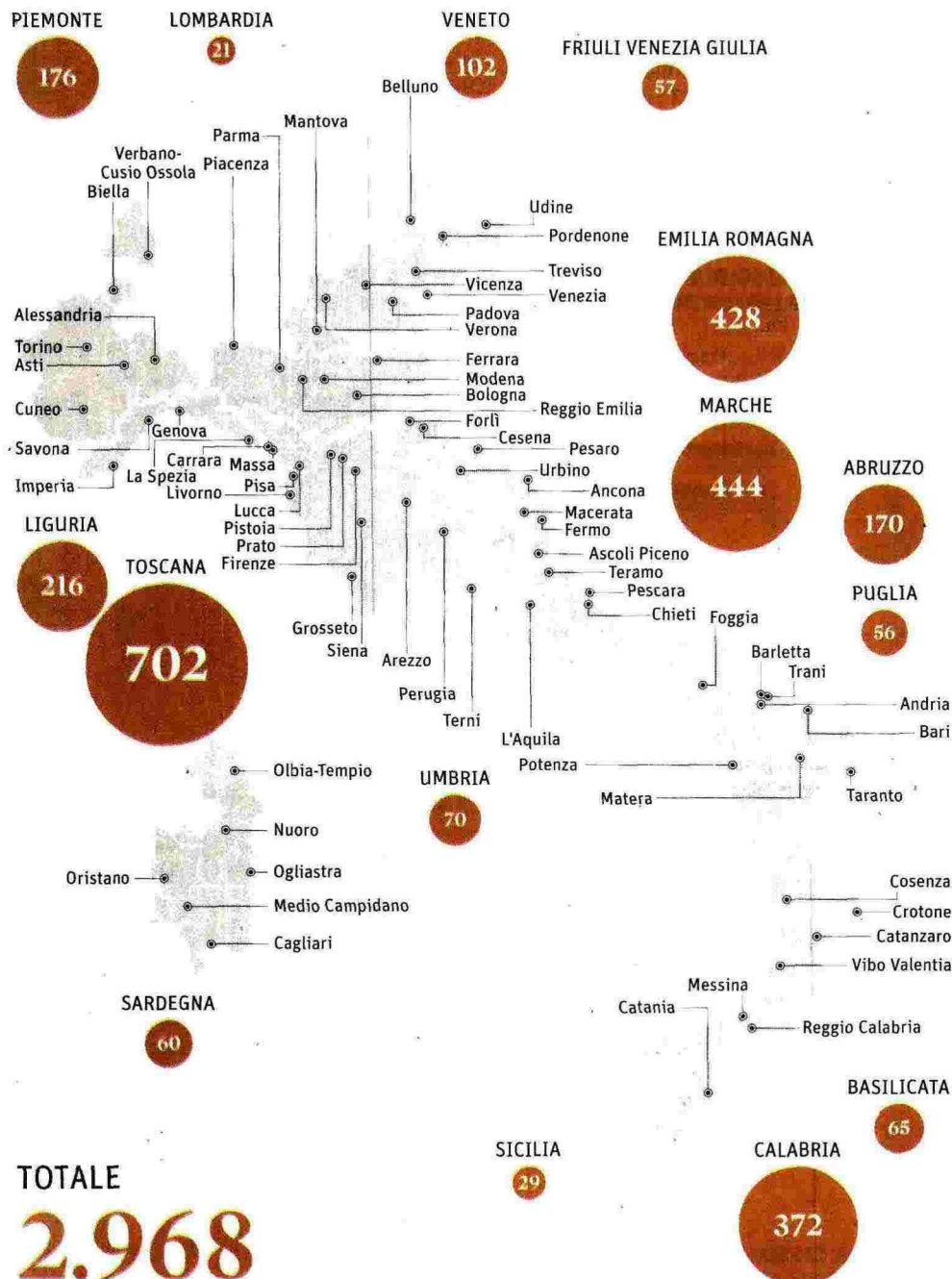
biliare e possiamo quindi aiutare a individuare l'accordo di riferimento e il canone equo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dove scatta la riduzione

TOSCANA COLPITA DA PIÙ EVENTI

Numero di Comuni per Regione dichiarati in stato di emergenza da giugno 2009*



(*) Un singolo Comune può essere perimetrato in più stati di emergenza

L'ELENCO

Gli stati di emergenza dichiarati da giugno 2009 per Regione con le province comprese

Regione	Province	Stato di emergenza
Abruzzo	Teramo, Pescara, Chieti, L'Aquila	1. Maltempo novembre-dicembre 2013
Basilicata	Matera, Potenza	1. Maltempo dicembre 2013 2. Maltempo ottobre 2013
Calabria	Cosenza, Catanzaro, Reggio Calabria, Crotone, Vibo Valentia	1. Terremoto 26 ottobre 2012 2. Maltempo settembre-ottobre 2010 3. Dissesto ottobre-novembre 2010
Emilia Romagna	Modena, Bologna, Ferrara, Reggio Emilia, Forlì-Cesena, Parma, Piacenza	1. Alluvione gennaio 2014 2. Terremoto maggio 2012 3. Eventi atmosferici marzo-maggio 2013 4. Mareggiate marzo 2010 - Alluvioni giugno 2010 5. Maltempo dicembre 2009-gennaio 2010
Friuli Venezia Giulia	Pordenone Udine	1. Maltempo ottobre 2010
Liguria	Genova, Imperia, La Spezia, Savona	1. Maltempo dicembre 2013-gennaio 2014 2. Maltempo ottobre 2011 3. Maltempo ottobre 2010
Lombardia	Mantova	1. Terremoto maggio 2012
Marche	Ancona, Macerata, Fermo, Pesaro-Urbino, Ascoli Piceno	1. Maltempo novembre-dicembre 2013 2. Maltempo marzo 2013 3. Maltempo marzo 2011
Piemonte	Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Torino, Verbano Cusio Ossola, Vercelli	1. Alluvione maggio 2013
Puglia	Taranto, Bari, Foggia, Barletta-Andria-rani	1. Maltempo ottobre 2013 2. Maltempo marzo 2011
Sardegna	Olbia-Tempio, Nuoro, Oristano, Cagliari, Ogliastra, Medio Campidano	1. Alluvione novembre 2013
Sicilia	Messina, Catania	1. Maltempo febbraio 2011
Toscana	Arezzo, Firenze, Livorno, Lucca, Massa Carrara, Pistoia, Pisa, Prato, Grosseto, Siena	1. Alluvioni ottobre 2013 2. Alluvione gennaio-febbraio 2014 3. Terremoto 21 giugno 2013 4. Maltempo marzo 2013 5. Maltempo novembre 2012 6. Maltempo ottobre 2011
Umbria	Perugia, Terni	1. Maltempo novembre 2012 2. Terremoto dicembre 2009
Veneto	Belluno, Padova, Venezia, Verona, Vicenza, Treviso	1. Maltempo gennaio-febbraio 2014

Elaborazione Sole 24 Ore su dati Protezione civile e commissari delegati



Emilia Romagna. Il sisma che nel maggio 2012 ha colpito questa Regione ha causato lo stato di emergenza nelle province di Bologna, Modena, Ferrara, Reggio Emilia, Mantova (Lombardia), Rovigo (Veneto)