

Dal 2013

Con le deduzioni alleggerite si determinano aumenti compresi fra il 4 e il 9 per cento

I paradossi

A Genova contratti meno cari che a Brescia ma le richieste dell'Erario sono più pesanti

Finisce in tasse il 60% degli affitti

Il taglio degli sconti Irpef sulle locazioni aumenta la pressione già moltiplicata dall'Imu

Saverio Fossati**Gianni Trovati**

MILANO

Le tasse schiacciano gli affitti e la cedolare secca, nonostante tutto, non sembra destinata a risolvere i problemi di un mercato soffocato dalle tasse. Ma destinati a soffrire non sono solo i proprietari, perché il quadro si fa sempre più difficile anche per gli inquilini, soprattutto quelli "forzati": vale a dire la fascia di chi è troppo "ricco" per aspirare a una casa popolare ma non è considerato abbastanza "solido" dalle banche per accendere il mutuo necessario all'acquisto dell'abitazione, e in questa condizione non è in grado di pagare un canone minimamente interessante per il proprietario.

Due numeri spiegano bene il quadro: nel 2013 il Fisco centrale e quello locale convergeranno sugli immobili per succhiare intorno al 60% delle entrate da canoni di locazione, ma il dato effettivo che toccherà al singolo proprietario può peggiorare a seconda dell'incrocio fra i valori fiscali e quelli di mercato. Dove gli affitti sono più bassi ma i valori catastali sono sostenuti, come accade per esempio a Genova, si può arrivare a pagare in tasse fino al 75% del canone annuo di un bilocale e l'82% di un

trilocale, con un indice di pressione fiscale che non ha pari in altre forme di investimento. L'impatto del Fisco si attenua un po' nelle grandi città, grazie a mercati locali degli affitti che mantengono valori alti, o nei centri medio-piccoli nei quali i valori catastali sono particolarmente bassi (è il caso, negli esempi ritratti dalle tabelle qui a fianco, di Lucca, che è in fondo alla classifica nazionale dei valori catastali nei capoluoghi di Provincia). Come sempre quando si parla di Fisco del mattone, l'incrocio con i dati di mercato si rivela una lotteria, perché ad avere l'ultima parola sono i valori catastali il cui rapporto con il mercato è ormai praticamente casuale. Si spiega così il fatto che città con livelli medi dei canoni abbastanza simili fra loro presentino conti parecchio diversificati: a Lucca, per esempio, Tecnocasa registra affitti leggermente più alti che a Verona, ma nella città veneta il Fisco chiede più che in Toscana, e lo stesso meccanismo rovesciato si incontra nel confronto fra Genova e Brescia. Anche quando le condizioni sono "favorevoli",

comunque, proprietario e Fisco si dividono a metà i proventi dell'affitto.

A colpire al cuore l'appeal

dell'investimento immobiliare, soprattutto per i piccoli proprietari che contano sulle entrate da locazione di poche abitazioni, è ovviamente l'Imu, che ha cambiato drasticamente le carte in tavola chiedendo al mattone 23 miliardi di euro all'anno, cioè due volte e mezza il conto che veniva presentato dall'Ici. Nemmeno questo rincaro-record, però, è bastato a dare stabilità al Fisco immobiliare. Un primo aumento targato 2013 è certo, e deriva dal fatto che da quest'anno la percentuale di canone di locazione che si può portare in deduzione dalle imposte sui redditi scende dal 15 al 5 per cento. In pratica, nelle dichiarazioni 2014 sui redditi del 2013 il canone ricevuto dall'inquilino peserà per il 95% anziché per l'85% come avveniva fino a ieri, perché la riforma Fornero del lavoro (legge 92/2012) ha tagliato lo sconto con l'intento di raccogliere fondi aggiuntivi da destinare ai nuovi ammortizzatori sociali (si veda anche Il Sole 24 Ore di ieri). La novità determina un aumento delle richieste del Fisco fra il 4 e l'8% a seconda della tipologia di immobile e della città di riferimento, e si tiene in genere più elevata (toccando anche il 9%) nel caso dei negozi dove è maggiore il livello dei canoni, e di conseguenza il peso dell'im-

posta sui redditi sul totale del "pacchetto fiscale".

Un secondo versante di aumenti è invece per ora solo un rischio, e la sua concretizzazione dipenderà dalle scelte fiscali dei Comuni. In molte delle città considerate nelle tabelle qui a fianco, da Genova a Roma, da Brescia a Salerno e da Torino a Potenza, l'aliquota ordinaria ha già toccato il tetto del 10,6 per mille, non offre rischi ulteriori. Nel complesso dei Comuni, però, l'aliquota ordinaria media si è attestata nel 2012 secondo l'Ifel al 9,33 per mille (si veda Il Sole 24 Ore del 19 dicembre), per cui c'è ancora spazio per aumenti di oltre il 13 per cento. Un altro tassello è rappresentato dalle addizionali Irpef dei Comuni e delle Regioni.

Gli aumenti fiscali a ripetizione potrebbero far crescere presso i proprietari il fascino della cedolare secca, che porta al 43-45% la tassazione media sulle abitazioni. Finora però la tassa piatta ha abbracciato solo 300 mila contratti, cioè meno del 10% di una platea potenziale che a suo tempo aveva spinto il Governo a stimare entrate molto più consistenti di quelle poi effettivamente arrivate con il nuovo meccanismo.

saverio.fossati@ilssole24ore.com

gianni.trovati@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I FATTORI IN GIOCO

Il conto effettivo penalizza le città con alti valori catastali e canoni meno contenuti. Anche nei casi migliori pressione intorno al 50%

TASSE E IMMOBILI Record a Genova dove il prelievo arriva all'80% - Tagliati gli sconti

Casa, nelle casse del fisco il 60 per cento dell'affitto

Per i proprietari effetto incrociato di tributi centrali e locali

Si riduce sempre di più l'appeal dell'investimento immobiliare finalizzato alla rendita: arriva al 60% il prelievo medio del fisco sulle entrate da canoni di locazione, con punte fino all'80% dove gli affitti sono più bassi ma i valori catastali sono sostenuti, come per esempio a Genova. È l'effetto combinato dei tributi locali e centrali, ossia dell'Imu e

del taglio agli sconti: da quest'anno, infatti, la percentuale di canone di locazione che si può portare in deduzione dalle imposte sui redditi scende dal 15% al 5%. Una situazione destinata a colpire non solo i proprietari ma anche gli inquilini.

Fossati e Trovati ▶ pagina 2

L'Erario si mangia il canone

Gli esempi sono stati fatti sulla base delle aliquote Imu e delle addizionali Irpef vigenti, per un proprietario con reddito lordo da 28mila a 55mila euro. Gli immobili sono in zone tra semicentro e semiperiferia delle città. Il trilocale è di 100 metri quadrati, il bilocale di 60 metri quadrati e il negozio (per il quale la cedolare non è applicabile) di 100 metri quadrati

	Entrata da affitto	CON IRPEF ORDINARIA						CON CEDOLARE SECCA			
		Imu	Irpef	Addizionali	Registro	Entrata netta	Tasse %	Rincaro % rispetto al 2012	Tasse con cedolare	Tasse %	
GENOVA	TRILOCALE	5.400	1.942,8	1.949,4	116,1	54	1.337,6	75,23	5,3	1.134	60,13
	BILOCALE	3.600	1.545,1	1.299,6	77,4	36	641,9	82,2	4,8	756	67,1
	NEGOZIO	20.000	2.130,8	7.220,0	430,1	200	10.019,1	49,9	8,2	-	-
BRESCIA	TRILOCALE	6.000	1.046,2	2.166,0	116,3	60	2.611,6	56,5	7,2	1.260	41,4
	BILOCALE	4.800	974,9	1.732,8	93,0	48	1.951,3	59,3	6,8	1.008	44,2
	NEGOZIO	22.000	1.675,6	8.360,0	426,4	220	11.318,0	48,6	8,9	-	-
ROMA	TRILOCALE	18.000	2.182,0	6.498,0	402,4	180	8.737,6	51,5	8,0	3.780	36,4
	BILOCALE	14.400	2.115,3	5.198,4	321,9	144	6.620,4	54,0	7,6	3.024	38,9
	NEGOZIO	60.000	5.659,1	22.800,0	1.341,3	600	29.599,6	50,7	8,5	-	-
MILANO	TRILOCALE	12.000	1.678,4	4.332,0	207,1	120	5.662,6	52,8	7,8	2.520	37,7
	BILOCALE	9.600	1.332,7	3.465,6	165,6	96	4.540,0	52,7	7,8	2.016	37,6
	NEGOZIO	40.000	3.600,9	15.200,0	690,2	400	20.108,9	49,7	8,6	-	-
TORINO	TRILOCALE	5.400	1.823,3	1.949,4	116,1	54	1.457,2	73,0	5,5	1.134	57,9
	BILOCALE	4.200	1.784,2	1.516,2	90,3	42	767,2	81,7	4,9	882	66,6
	NEGOZIO	14.400	2.058,1	5.472,0	309,7	144	6.416,2	55,4	7,6	-	-
CAGLIARI	TRILOCALE	7.800	921,5	2.815,8	133,3	78	3.851,4	50,6	8,1	1.638	35,5
	BILOCALE	6.600	1.074,5	2.382,6	112,8	66	2.964,1	55,1	7,4	1.386	40,0
	NEGOZIO	15.000	1.935,5	5.700,0	256,3	150	6.958,2	53,6	7,9	-	-
SALERNO	TRILOCALE	7.800	1.883,1	2.815,8	174,4	78	2.848,7	63,5	6,4	1.638	48,4
	BILOCALE	6.600	1.324,4	2.382,6	147,5	66	2.679,5	59,4	6,8	1.386	44,3
	NEGOZIO	16.800	1.476,4	6.384,0	375,6	168	8.396,0	50,0	8,6	-	-
POTENZA	TRILOCALE	6.000	777,2	2.166,0	103,5	60	2.893,3	51,8	7,9	1.260	36,7
	BILOCALE	4.800	607,0	1.732,8	82,8	48	2.329,4	51,5	8,0	1.008	36,4
	NEGOZIO	9.500	844,1	3.610,0	163,9	95	4.787,0	49,6	8,7	-	-
VERONA	TRILOCALE	6.600	1.457,3	2.382,6	112,8	66	2.581,3	60,9	6,7	1.386	45,8
	BILOCALE	5.400	1.015,5	1.949,4	92,3	54	2.288,8	57,6	7,1	1.134	42,5
	NEGOZIO	15.000	1.387,9	5.700,0	256,3	150	7.505,8	50,0	8,6	-	-
LUCCA	TRILOCALE	7.200	508,9	2.599,2	148,7	72	3.871,2	46,2	9,0	1.512	31,1
	BILOCALE	6.600	616,4	2.382,6	136,3	66	3.398,7	48,5	8,5	1.386	33,4
	NEGOZIO	12.000	2.510,2	4.560,0	247,9	120	4.561,9	62,0	6,8	-	-



Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Tecnocasa e agenzia delle Entrate