

**Cedolare secca al 10% in scadenza nel 2017:
stabilizzare una misura fiscale conferendole
maggiore funzione sociale**



Nell'anno 2016, circa **460mila proprietari di abitazioni date in locazione hanno optato per la tassazione con cedolare secca al 10% in alternativa all'IRPEF**, riferita a contratti con canone concordato. Erano circa 65.000 nel 2011: la riduzione dell'aliquota, infatti, ha reso conveniente applicare la cedolare anche a molti contribuenti che non superano i 15mila euro di reddito del primo scaglione Irpef anche se, come ogni flax tax, i vantaggi maggiori sono per i redditi più elevati, rispetto alla tassazione Irpef che è progressiva.

La cedolare secca al 10% è **in scadenza nel 2017**. Questa, al contrario, dovrebbe essere **confermata e stabilizzata**, al fine di fornire un quadro fiscale certo e concorrere al contenimento degli affitti. Da nostre elaborazioni effettuate sui dati dell'Agenzia delle Entrate, infatti, l'applicazione di contratti concordati ha comportato una **riduzione del canone, nelle città ad alta tensione abitativa, pari mediamente al 16,00%**, circa **due mensilità di canone in meno** per l'inquilino.

A fronte di un costo per lo Stato consistente e stante la necessità di garantire la funzione sociale di una misura fiscale, sarebbe auspicabile **limitare l'applicazione della cedolare al solo caso dei contratti concordati**, riportando quella dei contratti liberi alla tassazione Irpef progressiva. Verrebbero in questo modo recuperati, secondo nostre stime, **da 1,2 a circa 1,4 miliardi di euro annui** che potrebbero essere destinati al finanziamento di interventi indirizzati al comparto dell'edilizia abitativa ed, eventualmente, al **finanziamento del Piano di Edilizia Residenziale Sociale** proposto da CGIL, FILLEA e SUNIA.

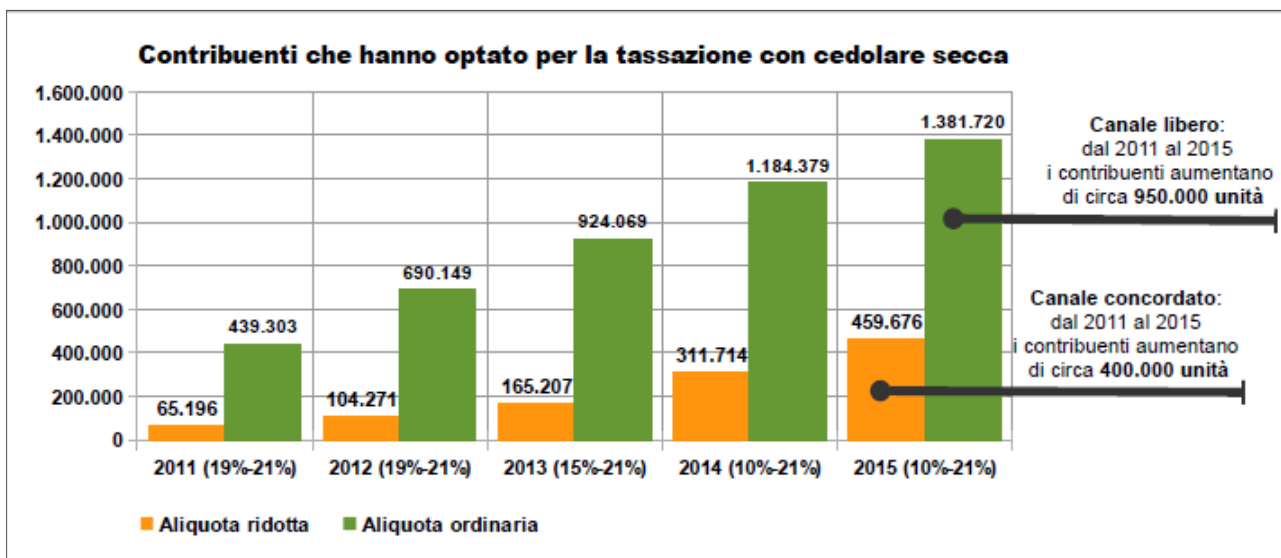
Per contrastare l'evasione fiscale nel settore, da noi stimato in circa 1 miliardo di euro annui, è inoltre necessario introdurre la possibilità per gli inquilini di **detrarre il canone pagato dal reddito percepito**, in analogia con quello che avviene con i mutui prima casa nonché ripristinare l'obbligo di **pagare i canoni di locazione con strumenti tracciabili**, misura prevista dalla legge di Stabilità 2014 e successivamente abrogata.

■ I proprietari che hanno optato per la cedolare secca

Nell'anno 2016, 1.841.396 proprietari di abitazioni date in locazione hanno optato per la tassazione con cedolare secca, in alternata all'IRPEF, la maggior parte (1.381.720) con aliquota ordinaria al 21%, riferita a contratti d'affitto con canoni di mercato (+16,6% rispetto all'anno precedente); 459.676 con aliquota ridotta al 10%, riferita a contratti d'affitto con canoni concordati (+47,47%).

Considerando il quinquennio 2011-2015 gli aumenti sono stati, nel caso di contribuenti che hanno usufruito della cedolare al 10%, di circa 400.000 unità, nel caso di contribuenti che hanno usufruito della cedolare al 21% di circa 950.000 unità.

Il tutto con una sostanziale invarianza del numero di contribuenti Irpef: 40.770.277 nel 2016, +0,13 rispetto all'anno precedente, -1,33 nel quinquennio 2011-2016.



Cedolare secca – Aliquota ridotta

Anno di imposta	Aliquota	Contribuenti					Imponibile (migliaia di euro)
		Numero	Variazione % su anno precedente	Variazione % 2015/2011	Variazione assoluta su anno precedente	Variazione assoluta 2015/2011	
2015	10%	459.676	+47,47	+605,07	147.962	+ 394.480	2.658.953
2014	10%	311.714	+88,68		146.507		1.711.749
2013	15%	165.207	+58,44		60.936		1.068.695
2012	19%	104.271	+59,93		39.075		778.367
2011	19%	65.196					542.661

Cedolare secca – Aliquota ordinaria

Anno di imposta	Aliquota	Contribuenti					Imponibile (migliaia di euro)
		Numero	Variazione % su anno precedente	Variazione % 2015/2011	Variazione assoluta su anno precedente	Variazione assoluta 2015/2011	
2015	21%	1.381.720	+16,66	+214,53	197.341	+ 942.417	8.582.026
2014	21%	1.184.379	+28,17		260.310		7.561.957
2013	21%	924.069	+33,89		233.920		6.386.630
2012	21%	690.149	+57,10		250.846		5.156.955
2011	21%	439.303					3.677.610

La diminuzione dei proprietari che applicano l'IRPEF

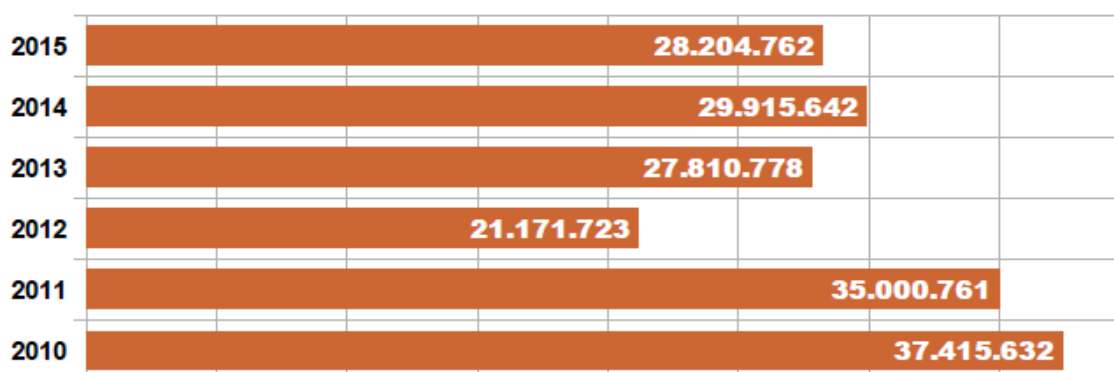
■ I proprietari che applicano l'Irpef tendono a ridursi col procedere dei rinnovi contrattuali, elemento che si deduce, indirettamente, dai dati storici relativi ai redditi da fabbricati.

La riduzione dell'aliquota, infatti, ha reso conveniente applicare la cedolare anche a molti contribuenti che non superano i 15mila euro di reddito del primo scaglione Irpef anche se, come ogni flax tax, i vantaggi maggiori sono ovviamente per i redditi più elevati, rispetto alla tassazione Irpef che è progressiva.

Redditi da fabbricati

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Redditi da fabbricati	37.415.632	35.000.761	21.171.723	27.810.778	29.915.642	28.204.762
Var. % su anno precedente		-6,45%	-39,51%	+31,36%	+7,57%	-5,72%
Var. % nel quinquennio						-24,62%

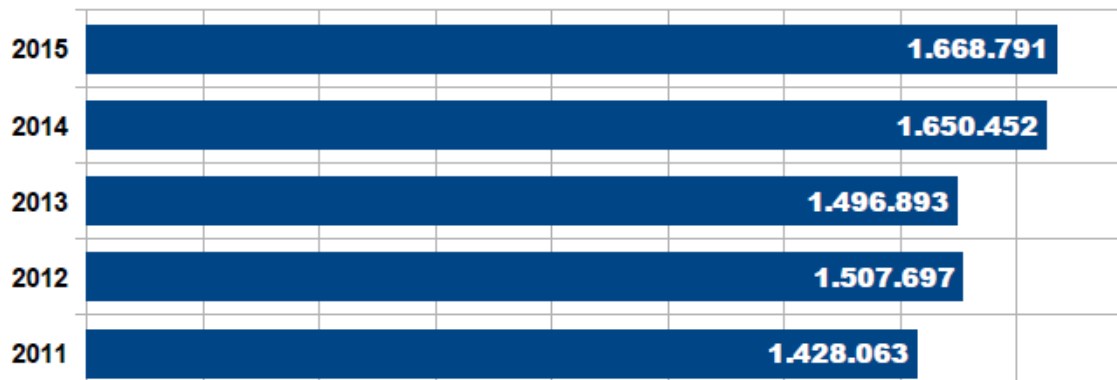
Redditi da fabbricati



Contratti di locazione registrati

	2011	2012	2013	2014	2015
Contratti locazione	1.428.063	1.507.697	1.496.893	1.650.452	1.668.791
Var. % su anno precedente		+5,58%	-0,72%	+10,26%	+1,11%
Var. % nel quinquennio					+16,86%

Contratti di locazione registrati

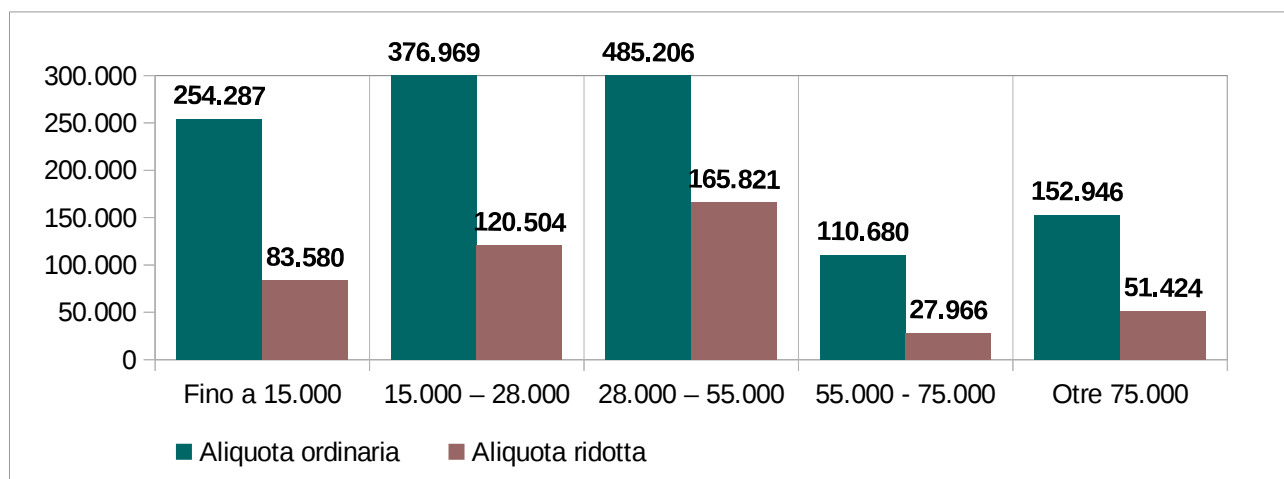


■ Le classi di reddito

In riferimento alle classi di reddito, il 18,37% dei contribuenti che hanno dichiarato un reddito da abitazione locata, fa riferimento a redditi complessivi fino a 15.000,00 euro annui; il 27,05% a redditi da 15.000,00 a 28.000,00, il 35,39% a redditi da 28.000,00 a 55.000,00, l'8,08% a redditi da 55.000,00 a 75.000,00, l'11,10% a redditi oltre 75.000,00 euro.

Contribuenti per classi di reddito

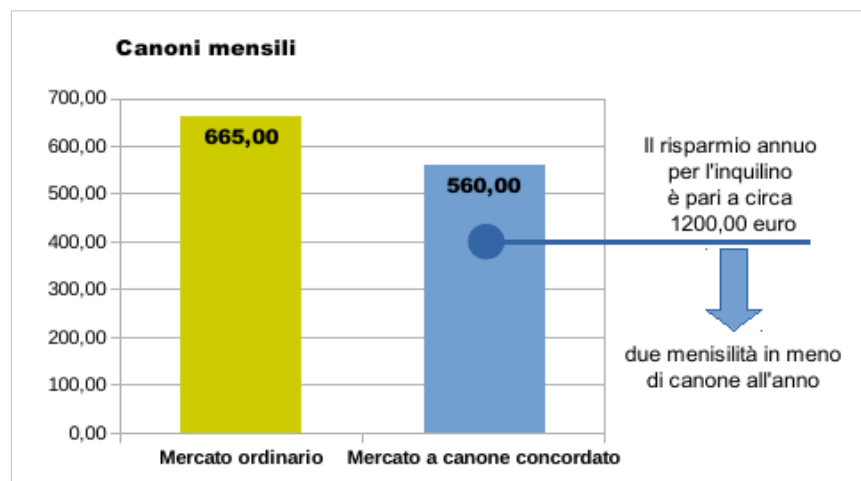
Classi di reddito	Aliquota ordinaria 21%			Aliquota ridotta 10%		
	Contribuenti		Ammontare	Contribuenti		Ammontare
	Val. assoluto	% sul totale		Val. assoluto	% sul totale	
Fino a 15.000	254.287	18,43	823.361	83.580	18,60	283.334
da 15.000 a 28.000	376.969	27,31	1.595.698	120.504	26,82	498.434
da 28.000 a 55.000	485.206	35,16	2.952.967	165.821	36,91	927.519
da 55.000 a 75.000	110.680	8,02	1.019.703	27.966	6,22	308.437
oltre 75.000	152.946	11,08	2.183.957	51.424	11,45	639.901



■ I canoni dei contratti concordati

Importante è valutare se l'agevolazione fiscale, che si è tradotta in un forte risparmio per proprietari, abbia avuto anche una contropartita in termini sociali e se questa si sia tradotta in una reale diminuzione dei canoni nel caso di applicazione dell'aliquota ridotta al 10%.

Da nostre elaborazioni effettuate sui dati dell'Agenzia delle Entrate, l'applicazione di contratti concordati comporta una riduzione del canone, nelle città ad alta tensione abitative, pari mediamente al 16,00%, seppure con differenze territoriali.



Considerando un canone medio annuo per il mercato ordinario di 100 euro/m² (Bologna), corrispondente ad un canone mensile, per un alloggio medio di circa 80 m², pari a 665 euro; l'applicazione del canone concordato porta ad un risparmio per l'inquilino pari a 100 euro mensili, 1.200 euro annui, pari a due mensilità di canone in meno.

■ Considerazioni e proposte

Ferma restando la necessità di **avviare una organica politica abitativa** che, superando la frammentarietà degli interventi e le risposte in termini emergenziali, sia in grado di rispondere alla molteplicità dei problemi connessi alle trasformazioni urbane ed ai vari e diversificati segmenti che compongono la domanda, **alcune misure urgenti** da adottare possono concorrere alla calmierazione del mercato degli affitti, incentivando la diffusione e l'utilizzo del canale concordato e contrastare la diffusa evasione fiscale nel settore, favorendo il recupero di risorse che possono essere indirizzato al comparto abitativo.

1. Un quadro fiscale certo è l'unico strumento in grado di garantire il consolidarsi della diffusione del canale concordato, che prevede l'applicazione della **cedolare al 10%, in scadenza nel 2017 la quale, al contrario, dovrebbe essere confermata e stabilizzata.**

Peraltro è stata recentemente rinnovata, dopo 13 anni, la Convenzione nazionale che stabilisce i criteri per il funzionamento e lo sviluppo dei contratti concordati. Gli accordi locali possono concorrere territorialmente al contenimento degli affitti, ma un quadro stabile di agevolazioni fiscali è indispensabile.

Sarebbe auspicabile concentrare le risorse **limitando l'applicazione della cedolare al solo caso dei contratti concordati**, riportando quella dei **contratti liberi alla tassazione Irpef progressiva** ed aumentando, così, la convenienza per la scelta dei contratti che prevedono canoni inferiori a quelli di mercato. Da nostre stime su dati del Dipartimento delle Finanze, considerando l'ammontare di reddito imponibile soggetto a cedolare secca con aliquota ordinaria (21%), le **mancate entrate dello Stato**, rispetto ad una tassazione ad aliquota marginale (IRPEF) variano annualmente da **1,2 a circa 1,4 miliardi di euro.**

Al contrario, anche la recente circolare dell'Agenzia delle Entrate (N.8/E del 7 Aprile), che ha esteso la possibilità per i proprietari di applicare la cedolare secca al 10% ai contratti transitori stipulati nei Comuni ad alta tensione abitativa, non va nella direzione di favorire stabilità alloggiativa e contenimento degli affitti, ma rischia di incentivare ulteriormente l'uso di contratti di breve durata precarizzando ancora di più l'abitare in affitto, con un ammontare di minori entrate fiscali pari a circa 25 milioni di euro soltanto per le aree metropolitane.

2. Contrastare l'evasione fiscale attraverso la regolarizzazione dei contratti in nero, con conseguente allargamento della base imponibile ed entrate aggiuntive, era una delle motivazioni con le quali fu introdotta la possibilità di opzione per la cedolare secca.

A tal fine è necessario introdurre la possibilità per gli inquilini di **detrarre il canone pagato dal reddito percepito**, in analogia con quello che avviene con i mutui prima casa nonché **ripristinare l'obbligo di pagare i canoni di locazione con strumenti tracciabili**, misura prevista dalla legge di Stabilità 2014 e successivamente abrogata. Queste misure possono contrastare il fenomeno dell'evasione nel settore delle locazioni noi stimato in circa 1 miliardo di euro annui.

Le maggiori entrate fiscali potrebbero essere indirizzate al comparto dell'edilizia abitativa ed, eventualmente, al **finanziamento del Piano pluriennale di Edilizia Residenziale Sociale** proposto da CGIL, FILLEA e SUNIA.

Fonti:

Per le dichiarazioni fiscali: Mef, Dipartimento delle Finanze - Analisi statistiche, Dichiarazioni fiscali 2016, Anno d'imposta 2015.

Per gli immobili locati ed i canoni: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato immobiliare - Rapporto Immobiliare 2016, Il settore residenziale.