

## La cedolare secca sugli affitti è una misura sociale

di Corrado Sforza Fogliani\*

La Confedilizia sostiene da anni che l'introduzione di una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione (la cosiddetta "cedolare secca sugli affitti") sarebbe – oltre che una misura di equità (in questo si traduce l'idea di, almeno, avvicinare il trattamento tributario dell'investimento immobiliare a quello degli investimenti finanziari) – l'unica strada per ridare un minimo di redditività alla locazione. Solo attraverso una tale riforma si potranno vedere persone fisiche e investitori istituzionali tornare a considerare la locazione – come non fanno più da molto tempo – una forma di investimento. Con tutte le conseguenze "virtuose" che ne deriverebbero in termini di ampliamento dell'offerta di immobili in affitto, di mobilità sul territorio di lavoratori e studenti, di minore pressione sul mercato della compravendita ecc. A parte i lavori edilizi che si rimetterebbero in moto per ristrutturazioni e riattamenti di immobili oggi non occupati (operazioni chiaramente antieconomiche – anzi, in perdita secca – nella situazione di tassazione odierna).

La cedolare secca sugli affitti è, dunque, anche una misura sociale. Chi si attarda a definirla come una misura a favore della proprietà, non ne ha considerato la vera importanza sociale e il significato di fondo: quello – come già detto – di rilanciare l'affitto, che è ciò su cui si incentra una vera politica abitativa a favore dei più deboli.

Sarebbe allora inquietante se per la cedolare secca non si trovassero i fondi, mentre se ne sono trovati a centinaia e centinaia di milioni per costruire alloggi popolari che, come sempre capitato finora, finiranno in mano ai prepotenti, ai professionisti della morosità e agli occupanti abusivi piuttosto che agli aventi diritto bisognosi.

C'è poi un'ulteriore ragione per introdurre proprio in questo momento la tassazione sostitutiva delle locazioni, ed è la coincidenza con il Piano casa, la cui concreta attuazione è in gran parte delle Regioni bloccata, come ha rilevato lo stesso Presidente del Consiglio. Già nel marzo scorso – in occasione dell'annuncio del Piano da parte del Governo – la Confedilizia aveva segnalato che in Italia vi sono fra i 700 e gli 800 mila immobili inabitabili perché da ristrutturare o da rimettere in pristino, in gran parte situati nei centri storici. Molti di questi immobili avrebbero potuto essere destinati all'affitto a canoni agevolati, vale a dire stabiliti dagli accordi stipulati dalla Confedilizia in tutta Italia con i sindacati degli inquilini, come prevede la legge. Ma perché tali immobili venissero destinati alla locazione, occorre restituire redditività all'affitto, attraverso l'introduzione della cedolare secca.

A otto mesi di distanza da quell'annuncio del Governo e da quelle osservazioni della Confedilizia, si può stimare che – se anche solo 500 mila di quei 700/800 mila proprietari di immobili inabitabili avessero dato il via ad interventi di ristrutturazione, spendendo tra i 10 e i 20 mila euro per ciascun immobile – sarebbe stato pari a circa 7,5 miliardi di euro l'importo dei lavori ai quali avrebbe dato luogo il Governo. Lavori che sarebbero immediatamente partiti e che avrebbero sin da subito avviato la ripresa dell'economia, senza contare il gettito fiscale che sarebbe stato garantito allo Stato in termini di Iva e di altre imposte. Una ragione in più per il varo di una misura ormai divenuta urgente, e un'esigenza sociale.

\*presidente Confedilizia

Inserito in data 12.11.2009