

## Cedolare secca, i calcoli veri

Corrado Sforza Fogliani\*

Era nei programmi di tutti i maggiori partiti, e c'era senza "se" e senza "ma". Ora, però, qualche esponente della maggioranza - cambiando le carte in tavola - vorrebbe legarla ad assurde ricontrattazioni del canone. E altri, per combatterla, sparano calcoli (di costo) a vanvera, dicendosi capaci di fare quelli - persino - relativi all'evasione. Calcoli realistici (cioè: fondati su elementi di fatto, e non su ipotesi) li ha fatti la Confedilizia, partendo da questi dati del Governo (relazione tecnica al decreto-legge n. 261/2007, poi decaduto; calcoli relativi all'ipotesi di ridurre al 14% la deduzione Irpef): l'ammontare dei redditi da locazione al 2006 è stato pari a 18.200 milioni di euro (18 miliardi e 200 milioni); l'aliquota Irpef marginale media è stata del 28%; ciò che porta ad una imposta di 5.096 milioni di euro (5 miliardi e 96 milioni).

Sulla base di tali dati, si perviene alla conclusione che l'introduzione della tassazione fissa del 20% per i redditi da locazione porterebbe ad una *perdita di gettito* totale pari a *1.456 milioni di euro* (meno di un miliardo e mezzo di euro, dunque), conseguenti alla perdita di 8 punti percentuali di gettito (a causa del passaggio dall'aliquota media del 28% a quella fissa del 20%). Fin qui i dati (semplici e – si ripete – documentati). Naturalmente, dati – come s'è detto – sulla perdita di gettito totale, dalla quale va detratto quanto l'Erario potrà recuperare in termini di emersione del nero (per quantificare il quale bisognerebbe essere dei maghi, proprio perché se fosse conosciuto sarebbe represso). Per il resto, non può che essere ribadito quanto la Confedilizia sostiene da anni. E cioè che l'introduzione della 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; e paragoni con altri tipi di tassazione sono davvero un "fuor d'opera", specie se provengono da tecnici) – l'unica strada per ridare un minimo di redditività alla locazione. Solo così si potrà avere la speranza di vedere persone fisiche e investitori istituzionali tornare a considerare la locazione – come non fanno più da troppo tempo – una forma di investimento appetibile. Con tutte le conseguenze "virtuose" che ne derivano e che non ci si stanca di ribadire: ampliamento dell'offerta di immobili in affitto, mobilità sul territorio di lavoratori e studenti, 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).

\*presidente Confedilizia

inserito in data 23.9.2009