

Canoni & Tributi **Confedilizia** propone la riduzione dell'Imu e l'applicazione della cedolare secca anche alle locazioni non residenziali

Uffici e negozi Tregua fiscale per il rilancio

Dati Confesercenti: è vuoto un locale su tre. Con una perdita anche per l'Erario. Ma se si abbassassero le tasse...

DI GINO PAGLIUCA

Le serrande abbassate e le vetrine buie non sono soltanto uno spettacolo malinconico e un problema per la sicurezza serale degli abitanti, ma sono anche soldi persi dai proprietari immobiliari e, di riflesso, dall'Erario.

Una dettagliata ricerca di Confesercenti dello scorso anno faceva ammontare a 630 mila i locali commerciali vuoti, una successiva stima valuta in un ulteriore 3,5% gli immobili rimasti senza un occupante, portando il totale nazionale oltre quota 650 mila; siccome gli immobili accatastati come negozi in Italia sono 1 milione e 979 mila significa che sarebbe vuoto un negozio su tre.

Se passiamo agli uffici, e ci limitiamo al mercato milanese, gli ultimi dati di Bnp Paribas dicono che nel primo semestre di quest'anno nei complessi direzionali risultavano libere il 14% delle superfici disponibili. Ma se si guarda anche agli uffici ubicati in edifici misti, le analisi effettuate dal Cresme sugli annunci di vendita e affitto portano a concludere che anche in questo caso è libero un immobile su tre.

I canoni di locazione sono scesi molto negli ultimi anni, nell'ordine del 30% e oltre rispetto ai picchi di mercato, ma evidentemente rimangono troppo alti per chi deve far quadrare i conti di un'attività. Secondo **Confedilizia** la strada obbligata per rilanciare la locazione è quella di ridurre in misura drastica l'imposizione fiscale,

con una serie di provvedimenti che porterebbero subito a minori entrate immediate per l'Erario, ma che sul lungo periodo si ripagherebbero in buona parte grazie alla maggiore occupazione degli spazi.

Bastano comunque pochi esempi — come quelli che facciamo nella tabella di questa pagina — per verificare come la combinazione tra imposte sui redditi delle persone fisiche e Imu finisca per falciare la redditività dei canoni: un ufficio centrale a Milano ha un affitto medio annuo di 46.017 euro (alla cifra si giunge applicando il canone medio a metro quadrato indicato da Nomisma alla superficie media degli uffici in città secondo il catasto), le imposte però si portano via oltre 30 mila euro, ovvero più del 65% del guadagno. Solo un po' più basso, al 57,9%, il prelievo sul negozio centrale.

Proposte cedolari

Confedilizia propone la possibilità di applicare la cedolare secca anche per le locazioni non residenziali insieme all'obbligo per i comuni di ridurre l'Imu, esattamente come accade ora per i privati che locano case a canone concordato. Se si applicasse la cedolare con la stessa aliquota (21%) in vigore per il residenziale libero non solo ci sarebbe un forte vantaggio per il proprietario, ma ci sarebbe la possibilità anche di abbassare il canone. Per restare al negozio centrale del nostro esempio il proprietario persona fisica su un canone di 31.290 euro ora paga per l'Irpef (ipotizzando un imponibile extra canone di 55 mila euro), le addizionali regionali e co-

muni e l'imposta di registro per un totale di 13.224 euro. Con la cedolare secca ne spenderebbe 6.570; se a questo si aggiungesse una riduzione del 25% dell'aliquota Imu questa passerebbe da 4.898 a 3.673 euro. In tutto il proprietario pagherebbe quasi 7.900 euro in meno di tasse. Facendo salomonicamente a metà con l'inquilino,

gli potrebbe offrire l'immobile a un canone annuo di 4 mila euro inferiore.

Venti città

Nell'altra tabella presentiamo un calcolo di quanto costerebbe la cedolare secca sui canoni medi di negozi e uffici di 20 grandi città italiane.

Secondo le anticipazioni, tutte da confermare, sulla prossima Legge di Stabilità l'ipotesi di introdurre la cedolare sugli immobili non residenza sarebbe tra le misure allo studio; in subordine **Confedilizia** propone di alzare la quota di canone deducibile ai fini Irpef, che nel tempo è pas-

sata dal 25% all'attuale 5%. Per quanto infine riguarda gli immobili residenziali, la Confederazione della proprietà propone di rendere permanente e generalizzata la cedolare al 10% per i canoni concordati; la misura infatti scadrà nel 2017 e si applica solo nei comuni ad alta tensione abitativa. Inoltre chiede di abolire la cosiddetta Irpef fondiaria sulle abitazioni non locate: attualmente se si possiede un'abitazione libera nello stesso comune in cui si ha il possesso di un'abitazione principale si paga l'Irpef su un valore pari alla metà della rendita catastale rivalutata.

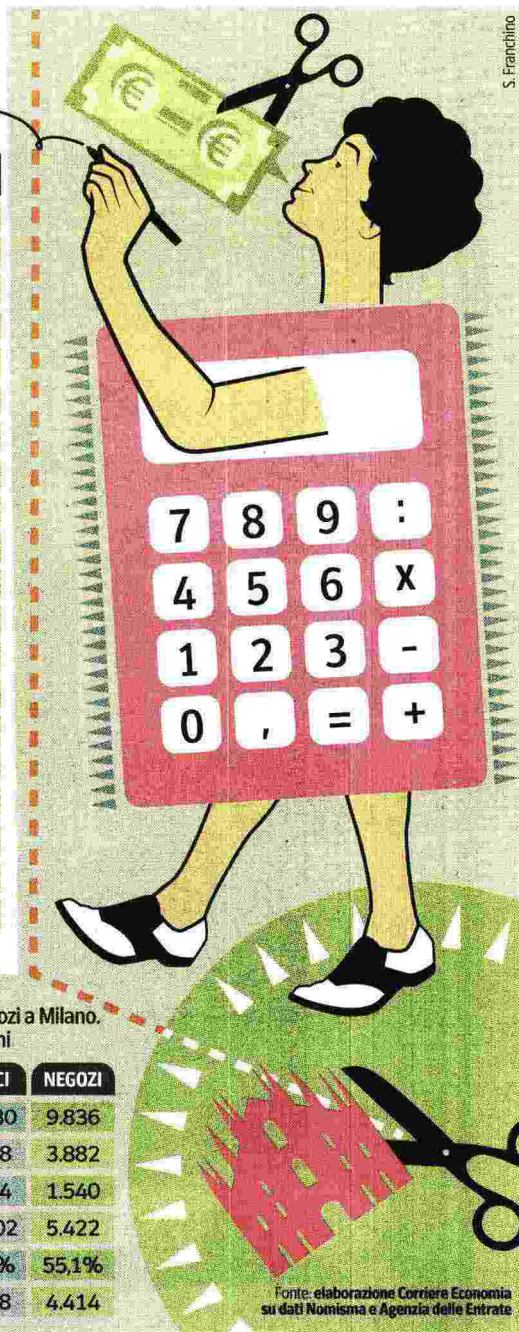
© RIPRODUZIONE RISERVATA

I CONTI IN TASCA

Il prelievo se si applicasse la cedolare secca alle locazioni non residenziali

Uffici *Negozi*

	Canone medio annuo	Prelievo con la cedolare	Canone medio annuo	Prelievo con la cedolare
Ancona	12.520	2.629	12.798	2.688
Bari	12.559	2.637	10.153	2.132
Bergamo	11.539	2.423	13.274	2.787
Bologna	13.695	2.876	8.968	1.883
Brescia	12.775	2.683	10.451	2.195
Cagliari	10.575	2.221	11.608	2.438
Catania	12.823	2.693	8.572	1.800
Firenze	17.548	3.685	11.351	2.384
Genova	13.268	2.786	8.442	1.773
Milano	24.104	5.062	15.183	3.188
Modena	14.423	3.029	10.399	2.184
Napoli	15.523	3.260	9.653	2.027
Padova	14.206	2.983	14.995	3.149
Palermo	11.072	2.325	8.965	1.883
Parma	12.203	2.563	11.463	2.407
Roma	30.280	6.359	22.270	4.677
Torino	11.057	2.322	6.297	1.322
Trieste	12.414	2.607	9.258	1.944
Venezia	19.209	4.034	26.035	5.467
Verona	13.003	2.731	18.139	3.809



S. Franchino

COSÌ OGGI

Il prelievo effettivo sui canoni con l'applicazione delle aliquote Irpef. Uffici e negozi a Milano. Imposte calcolate su un reddito di persona fisica di 55mila oltre quello dei canoni

	UFFICI		NEGOZI	
	UFFICI	NEGOZI	UFFICI	NEGOZI
CANONE LORDO	46.017	31.290	17.530	9.836
Irpef, addizionali e registro	19.636	13.224	6.918	3.882
Imu e Tasi	10.366	4.898	3.884	1.540
Prelievo fiscale totale	30.002	18.122	10.802	5.422
% sul canone	65,2%	57,9%	61,6%	55,1%
Incasso netto	16.015	13.168	6.728	4.414

Fonte: elaborazione Corriere Economia su dati Nomisma e Agenzia delle Entrate

