

L'intervento Questa è la strada da seguire anche in altri settori

di **Corrado Sforza Fogliani***

La Confedilizia la chiedeva da anni. Ora, la cedolare è arrivata, pur con alcuni limiti che non si possono non segnalare. Lo scopo primo è quello di facilitare, con questa misura, il rilancio del mercato della locazione, che solo può assicurare la mobilità delle forze del lavoro e delle masse studentesche sul territorio. Potrà essere raggiunto perché la cedolare restituisce in una certa misura redditività alla locazione e questo nonostante certe sbavature (come - soprattutto - la differenza di aliquota a seconda della tipologia contrattuale e il blocco dell'aggiornamento dei canoni) che attenuano - ed in certi casi annullano del tutto - l'effetto che le imposte piatte di per sé esercitano, proprio perché prive di adempimenti e complicazioni tipici di ogni sistema tributario, e di quello italiano in particolare.



RIVOLUZIONE

Per Confedilizia può essere la base di una riforma fiscale veramente innovativa

chiamo venga presto estesa all'intero settore locativo, prescindendo quindi dagli usi e dalle figure della parte locatrice) possa segnare anche una via da perseguire in altri e più ampi settori. L'emersione dei contratti irregolari (il secondo scopo che l'introduzione della cedolare si propone) consegnerà alla ritrovata redditività, finora pressoché generalmente azzerata dalla voracità degli enti locali, più che dalla fiscalità erariale. Ritrovata redditività che certo porterà all'emersione di questi contratti assai più delle pesanti sanzioni stabilite per chi non regolarizzerà gli stessi entro il prossi-

mo 6 giugno.

Sul piano pratico (dopo che l'Agenzia delle Entrate - anche corrispondendo ad una nostra segnalazione - ha emanato, con ammirevole tempestività, il provvedimento attuativo) la palla è ora ai singoli proprietari, ciascuno dei quali dovrà valutare, contratto per contratto, la convenienza o meno di optare per il regime fiscale della cedolare (che nella gran parte dei casi sarà comunque conveniente).

La valutazione in parola dipende anzitutto dal canone contrattuale (contratto cosiddetto libero o contratto agevolato, cosiddetto «concordato»). Per il primo tipo di contratto, come noto, l'aliquota della cedolare secca è stabilita al 21%; per il secondo, l'aliquota è prevista al 19%. Le altre considerazioni da farsi riguardano invece le ulteriori variabili che caratterizzano il nuovo regime fiscale in relazione a quello tradizionale, ricordando che la cedolare assorbe l'Irpef, le relative addizionali, l'imposta di registro e l'imposta di bollo. E in particolare: l'ammontare del reddito che il proprietario interessato ricava da fonti diverse dall'immobile locato (es.: reddito da lavoro) e la relativa aliquota Irpef applicabile in ragione dello scaglione di appartenenza; l'aliquota dell'addizionale regionale e quella dell'addizionale comunale Irpef, variamente stabilite dagli enti impositori; l'incidenza dell'aggiornamento annuale del canone (in ordine al quale peseranno le prossime dinamiche inflazionistiche), variamente applicato nei contratti di locazione ma inibito in caso di utilizzo della cedolare; le deduzioni e le detrazioni fiscali eventualmente spettanti al proprietario.

**presidente di Confedilizia*