

Sulla cedolare avevamo ragione

A partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, l'evasione tributaria stimata per il comparto (il cosiddetto tax gap, vale a dire il divario fra gettito teorico e gettito effettivo) è diminuita del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%.

Il dato emerge dal "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla nota di aggiornamento del Documento di economia e finanza (Def) presentato dal Governo al Parlamento. In particolare, tra il 2010 ed il 2015 il tax gap è passato da 2,3 a 1,3 miliardi di euro, mentre la propensione al gap è scesa dal 25,3% al 15,3%.

Ora – insomma – ci sono le prove. La cedolare secca sugli affitti – per anni proposta da Confedilizia e finalmente varata nel 2011, sia pure limitatamente alle locazioni di immobili abitativi da parte di persone fisiche – ha pienamente centrato uno degli obiettivi che si prefiggeva, quello di ridurre l'evasione fiscale. In pochi anni – ci dice il Ministero dell'economia e delle finanze – si è quasi dimezzata sia l'entità delle somme sottratte al fisco sia la propensione all'inadempimento, recuperandosi circa un miliardo di euro. Inoltre, i numeri certificano che, negli ultimi anni, questo è l'unico comparto nel quale la tax compliance – vale a dire l'adempimento spontaneo agli obblighi tributari da parte dei contribuenti – è cresciuta. Ed è, in dati assoluti, nettamente più elevata rispetto agli altri tributi considerati: quasi tripla rispetto all'Irpef sui redditi di impresa e di lavoro autonomo, ma superiore anche a Ires e Iva.

La cedolare trova il suo fondamento anche in ragioni di equità, date anzitutto dall'esigenza di compensare almeno in parte il forte carico di tassazione patrimoniale che gli immobili locati subiscono a livello comunale, attualmente attraverso l'Imu e la Tasi. Ma questi dati dovrebbero convincere della bontà della misura – e, di conseguenza, della necessità dell'estensione del suo campo di applicazione – anche i meno sensibili all'idea di una flat tax.

Siamo nel periodo della presentazione, da parte del Governo, della manovra economica per il 2018. È dunque il momento più propizio per ragionare di un intervento che Confedilizia ha proposto al Parlamento e al Governo già da qualche tempo: l'introduzione di una tassazione sostitutiva anche per gli affitti non abitativi, a partire da quelli dei locali commerciali. Un comparto nel quale la redditività – a causa del cumulo fra imposizione reddituale Irpef e carico patrimoniale con Imu e Tasi – è ormai inesistente e che vede gran parte dei proprietari determinati a liberarsi dei loro immobili, quasi sempre non riuscendo a trovare acquirenti e così dando luogo a quell'epidemia di negozi vuoti che sta facendo morire le nostre città.

Che una misura di questo tipo conduca nel tempo ad un aumento delle entrate dello Stato, è evidente a chiunque si soffermi a ragionare: locali non utilizzati, oltre a non contribuire al Pil, non portano nelle casse erariali quei flussi di denaro che ogni attività commerciale o artigianale genera in termini di imposte sui redditi, Iva e altri tributi. Si tratta di somme che inevitabilmente tornerebbero ad affluire nel momento in cui, grazie ad un'imposizione fiscale più accettabile sui redditi da locazione, molti immobili tornassero ad essere locati.

In ogni caso, se il problema sono le risorse con cui "coprire" la cedolare per gli affitti commerciali, è proprio il Mef a dirci – come accennato – che dalle locazioni abitative si è ottenuto un notevole recupero di gettito. Si attinga ad esso e si avvii finalmente una riforma che non potrà che far bene alla nostra economia.

g.s.t.

[twitter@gspazianitesta](https://twitter.com/gspazianitesta)

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

da *Confedilizia notizie*, ottobre '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.