

CONFEDILIZIA

CONFERENZA STAMPA – 27 NOVEMBRE 2018

Cedolare secca sul reddito da locazione di immobili ad uso commerciale

L'articolo 9 del disegno di legge dispone quanto segue:

*“1. Il canone di locazione relativo ai **contratti stipulati nell'anno 2019**, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella **categoria catastale C/1**, di superficie **fino a 600 metri quadrati**, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento. Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale”.*

La **relazione tecnica** stima una perdita di gettito di competenza annua di **163,4 milioni di euro**. Per giungere a tale risultato, essa ipotizza l'applicazione del nuovo regime fiscale opzionale da parte dell'88% dei soggetti interessati, prendendo a base l'ammontare dei canoni relativo ai nuovi contratti registrati nel 2016 da persone fisiche aventi per oggetto negozi (categoria catastale C/1), pari a circa 1,1 miliardi di euro. Con ciò – come evidente – non tenendo in considerazione l'incremento di entrate – sia a titolo di imposta sul reddito da locazione in capo al proprietario (la nuova cedolare) sia a titolo di imposte versate dai nuovi commercianti e artigiani (Ires, Irap, Iva ecc.) – che sarebbe determinato dal ritorno sul mercato della locazione di locali attualmente sfitti e che porterebbe verosimilmente non solo ad annullare tale perdita ma a determinare in breve tempo una **variazione di gettito positiva**.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Dal 2027
Cedolare secca	0,0	+396,4	+203,3	+203,3	+203,3	+203,3	+203,3	-193,1	0,0
IRPEF	-241,4	-321,9	-321,9	-321,9	-321,9	-321,9	-80,5	0,0	0,0
Addizionale regionale	0,0	-18,4	-18,4	-18,4	-18,4	-18,4	-18,4	0,0	0,0
Addizionale comunale	0,0	-9,1	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	2,1	0,0
Imposta di registro	-19,4	-19,4	-19,4	-19,4	-19,4	-19,4	0,0	0,0	0,0
Totale	-260,8	27,6	-163,4	-163,4	-163,4	-163,4	97,4	-191,0	0,0

Come noto, Confedilizia propone da tempo l'introduzione nell'ordinamento di una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo. Da alcuni anni, infatti, la redditività di tali beni si è fortemente ridotta, fino in molti casi ad annullarsi. Le imposte statali e locali (almeno 7: Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef, Imu, Tasi, imposta di registro, imposta di bollo) raggiungono un livello tale da erodere gran parte del canone di locazione, anche per via della irrisoria deduzione Irpef per le spese, pari al 5%. Un onere che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono, appunto, le spese (di manutenzione, assicurative ecc.),

CONFEDILIZIA

CONFERENZA STAMPA – 27 NOVEMBRE 2018

alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte, e l'eventuale indennità di avviamento (senza considerare il rischio morosità e quello di sfritto).

La situazione di questo comparto è molto grave, e per giunta acuita dalla presenza di una legislazione vincolistica ormai datata, che impedisce a proprietari e inquilini di concordare liberamente gli elementi essenziali del contratto e che quindi rende difficile l'incontro di domanda ed offerta, in particolare in caso di apertura di nuove attività da parte di giovani. La conseguenza è che, nelle strade delle città, aumentano i locali vuoti. E questo porta, sovente, a una maggiore insicurezza e al degrado dei luoghi. La riduzione dell'imposizione sui locali commerciali potrebbe incentivare la loro locazione, contribuire a vivacizzare l'economia locale e, al contempo, aumentare la sicurezza dei cittadini.

Alla luce di queste considerazioni, la presa di coscienza del problema da parte del Governo deve essere certamente apprezzata, così come la scelta di intervenire attraverso la cedolare secca. La soluzione in concreto adottata, tuttavia, appare insoddisfacente.

Da un lato, non può non evidenziarsi come, in presenza di una manovra così rilevante come quella in commento, una convinta adesione all'idea di una cedolare secca per le locazioni commerciali avrebbe potuto portare al varo di una misura di ben altra portata. Secondo stime verificate con il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, l'introduzione – ad esempio – di una **cedolare per tutti gli immobili di categoria catastale C/1** ("negozi e botteghe") locati da persone fisiche (che pure sarebbe riduttiva, considerata la più ampia estensione e varietà degli immobili ad uso diverso dall'abitativo) comporterebbe una perdita di gettito di circa **950 milioni di euro** su base annuale: calcolo che, evidentemente, anche in questo caso non tiene in considerazione l'incremento di entrate che sarebbe determinato dal ritorno sul mercato della locazione di locali attualmente sfritti e che porterebbe tale cifra ad almeno dimezzarsi, per poi progressivamente annullarsi. Ed è a partire da questa ipotesi di lavoro che Confedilizia auspica che il Governo possa operare una scelta più coraggiosa.

Dall'altro lato, qualora dovesse confermarsi un approccio così limitato al nuovo regime tributario, **appare necessario apportare alcuni correttivi minimi all'articolato proposto.**

1. La scelta di non consentire l'applicazione della cedolare alla generalità dei contratti di locazione interessati, compresi quelli in essere, è stata tradotta con una disposizione che consente l'opzione per il nuovo regime tributario per i soli contratti stipulati "nell'anno 2019". Si tratta – all'evidenza – di una **previsione eccessivamente restrittiva e tale da mettere a rischio la realizzazione degli stessi obiettivi del Governo**, verosimilmente consistenti nel favorire la reimmissione sul mercato di locali commerciali abbandonati. **È facile prevedere, infatti, che i nuovi contratti relativi a tali locali saranno stipulati – nella migliore delle ipotesi – ad anno ampiamente iniziato**, per diversi ordini di ragioni: da un lato, occorre considerare i tempi necessari per il rinvenimento da parte del proprietario del possibile conduttore e, una volta individuato il possibile occupante, per la successiva fase della trattativa economica e contrattuale; dall'altro, va tenuto presente che gli immobili sfritti da molto tempo sono nella gran parte dei casi bisognosi di interventi di ristrutturazione e, in funzione dell'attività economica che in essi si andrà ad impiantare, di adeguamento in termini di dotazioni, forniture ecc.. Alla luce di queste considerazioni, ma anche per indurre nei soggetti interessati (proprietari, commercianti, artigiani ecc.) il convincimento dell'introduzione di una **misura stabile e non e-**

CONFEDILIZIA

CONFERENZA STAMPA – 27 NOVEMBRE 2018

stemporanea, appare indispensabile che il riferimento ai contratti stipulati “nell’anno 2019” sia sostituito da quello ai contratti stipulati “**dall’anno 2019**”.

2. La limitazione in termini di superficie degli immobili oggetto della disposizione (600 mq), se appare difficile che possa determinare significativi risparmi all’Erario, sarebbe certamente foderiera – come ogni norma derogatoria di un regime tributario che dovrebbe essere improntato alla semplicità e alla chiarezza – di inutili complicazioni. Se ne auspica, pertanto, la rimozione.
3. La formulazione tecnica della norma – una disposizione autonoma, ma contenente un rimando all’articolo con il quale è stata istituita la cedolare secca per le locazioni ad uso abitativo (l’art. 3 del d.lgs. n. 23 del 2011) – rischia di determinare confusione per via del richiamo a previsioni che non si attagliano alla nuova fattispecie (e comunque dovrebbe essere chiarito se le disposizioni attuative siano le medesime stabilite per la cedolare secca in essere). In particolare, sulla base dell’attuale formulazione, potrebbe ritenersi applicabile anche la norma che vieta l’aggiornamento del canone di locazione per l’intera durata del contratto: una regola che risulterebbe eccessivamente penalizzante in caso di locazioni commerciali, considerata la lunghissima durata – obbligatoria per legge – dei contratti in questione (12 o 18 anni, a seconda delle fattispecie) e la fortissima incidenza in tale comparto dell’istituto dell’indennità di avviamento commerciale che, combinata con il blocco dell’aggiornamento del canone, porterebbe verosimilmente alla determinazione di canoni “eterni”. Con la conseguenza di soffocare sul nascere il nuovo regime tributario.

Alla luce di quanto esposto, si propone di:

- a) sostituire le parole “nell’anno 2019” con le parole “dall’anno 2019”
- b) eliminare le parole “di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze”
- c) escludere esplicitamente l’applicazione alla “nuova” cedolare del comma 11 dell’articolo 3 del d.lgs. n. 23 del 2011 (divieto di aggiornamento del canone).