

Immobili

La cedolare che riduce il prelievo

MARCO FROJO, MILANO

Il peso della tassazione sul mattone nel nostro Paese arriva a circa 40 miliardi l'anno. Come orientarsi al meglio tra i diversi tipi di tributi

Quasi 40 miliardi di euro all'anno. È il peso della tassazione sul mattone del nostro Paese secondo quanto rilevato dall'Agenzia delle Entrate, che non considera nel calcolo la Tari (inclusendo la tassa sui rifiuti solidi urbani il conto sfiorerebbe i 50 miliardi). Una somma ingente, cresciuta in maniera considerevole negli ultimi anni, con lo Stato che ha avuto gioco facile nel mettere nel mirino gli immobili per le esigenze di liquidità sempre più pressanti emerse dallo scoppio della grande crisi in avanti. Con il risultato di frenare la ripresa di un settore che, insieme al suo indotto, è tra i più importanti per l'economia e l'occupazione nel nostro Paese.

LA CRESCITA

In Italia gli immobili sono tassati sotto tre profili: in quanto prodotti di reddito e questa componente pesa per il 21% dei 40 miliardi complessivi; come beni patrimoniali (29%) e in occasione degli atti di trasferimento o successione (49% del totale).

Imposte reddituali sono l'Ires relativo al reddito delle imprese di capitali e l'Irpef per le persone fisiche.

che. Quanto a quest'ultima, è suddivisa in sei scaglioni, dal 23% di prelievo (al quale aggiungere poi le addizionali comunali e regionali, cosa che vale anche per le fasce più alte) per chi guadagna fino a 15mila euro lordi, fino al 43% sopra quota 75mila. Quindi, a fronte di una medesima rendita da locazione, il prelievo fiscale sarà sensibilmente più elevato per chi complessivamente raggiunge redditi più elevati.

Proprio quello degli affitti è uno dei settori in cui il nero è più diffuso ed è per questa ragione che da otto anni c'è la possibilità di optare per la cedolare secca in alternativa all'applicazione del prelievo Irpef (e relative addizionali). Il prelievo è del 21%, da quest'anno applicabile alle locazioni commerciali, ma può scendere al 10% per i contratti a canone concordato e in presenza di specifici requisiti, come nei comuni caratterizzati da mancanza di soluzioni abitative o densamente popolati, per contratti d'affitto a studenti universitari e nei centri in cui vi sono state calamità naturali.

LOTTA AL NERO

La cedolare del 21% è prevista anche per gli affitti brevi, con le piattaforme di intermediazione incaricate di incassare quanto dovuto dai proprietari. Airbnb ha ingaggiato una battaglia legale su questo fronte, ma il Tar del Lazio ha ritenuto ingiustificato il suo rifiuto di riscuotere la cedolare secca sulle locazioni brevi e comunicare all'Agenzia delle Entrate i nomi dei locatari e i relativi incassi.

Le imposte patrimoniali sono quelle che gravano sugli immobili a prescindere dalla loro destinazione d'uso. È il caso dell'imposta

municipale propria (Imu), dovuta dal possessore dell'immobile: non si applica sulla prima casa, mentre negli altri casi si applica un'aliquota che può oscillare da un minimo di 0,46% a un massimo di 1,06% del valore immobiliare. Di natura patrimoniale è anche il tributo per i servizi indivisibili (Tasi), calcolato con un meccanismo simile a quello dell'Imu, un'aliquota dell'1%, che i singoli comuni possono ridurre fino ad azzerarla. Infine vi è la tassa sui rifiuti (Tari), che si calcola in base al metodo normalizzato che divide la quota della tassa in una fissa e una variabile ed è posta a carico dell'utilizzatore. Per tutte e tre le imposte che si applicano sugli immobili i Comuni possono decidere di predisporre delle agevolazioni, per esempio in caso di disagio economico che può riguardare alcuni nuclei familiari. Come detto inizialmente, la terza categoria di balzelli sul mattone - e anche la più rilevante in termini di gettito per l'Erario - è quella legata ad atti di trasferimento o successione, dall'Iva alle imposte di natura ipotecaria e catastale, da quelle di registro ai bolli per gli affitti.

NPL

Gli immobili costituiscono una quota rilevante dei non performing loans accumulati dalle banche italiane. Per questo nel 2017 è stata innovata la disciplina sulla cartolarizzazione dei crediti, facilitando tra le altre cose il funzionamento delle Reoco, società immobiliari costituite appositamente per acquistare e valorizzare gli immobili a garanzia di crediti deteriorati di proprietà dell'istituto che ha erogato gli stessi o di un investitore che li ha acquistati successivamente. Uno strumento che potrebbe aiutare a ridurre le tossine accumulate dalle banche, rilanciando il settore immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

