

PAESE :Italia
PAGINE :1;12

SUPERFICIE:77 %

PERIODICITÀ :Quotidiano

DIFFUSIONE:(25037) **AUTORE**:Elisa Del Pup



▶ 2 gennaio 2021

Boom della cedolare secca, scelta da 2,5 mln di proprietari



I dati raccolti da un'analisi di Elexia: l'opzione è adottata da 2,5 milioni di contribuenti

Cedolare, ok la scelta è giusta

Introiti triplicati per l'erario (2,75 mld). Prelievo soft

Pagina a cura di Elisa Del Pup

a cedolare secca fa il pieno di consensi da parte
dei proprietari di immobili in affitto. Lo dimostrano gli oltre 2 milioni e mezzo di contribuenti che hanno
scelto quest'opzione nel 2018,
facendo balzare di ben cinque
volte il numero degli aderenti
rispetto al 2011 (erano poco
più di 500 mila), quando è stata introdotta. Il dato proviene
da una ricerca messa a punto
da Elexia, network di avvocati
e commercialisti, che fa luce

sul successo di una leva fiscale dal doppio vantaggio: da un lato, infatti, i redditi soggetti all'imposta sostitutiva sono aumentati da 4,2 a 15,6 miliardi di euro; dall'altro, l'erario ha più che triplicato il proprio incasso, vedendo lievitare i propri introiti da 875 milioni a 2,75 miliardi di euro. La grande popolarità della misura dimostra, secondo Andrea Migliore, partner di Elexia, «che quando il fisco applica imposte semplici e in misura ragionevole, i contribuenti si adeguano», osservando che «sarebbe utile



▶ 2 gennaio 2021

PAESE :Italia
PAGINE :1;12
SUPERFICIE :77 %

PERIODICITÀ :Quotidiano□□

DIFFUSIONE:(25037) **AUTORE**:Elisa Del Pup



estendere questo sistema ad altre tipologie di locazione».

Il regime cedolare secca. La cedolare secca è un regime facoltativo che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali, per la parte derivante dal reddito dell'immobile. Per i contratti sotto cedolare secca non sono dovute l'imposta di registro e di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La scelta è condizionata alla rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione pattuito, anche se ciò è previsto dal relativo contratto, così come la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi

al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente. E possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto, sia negli anni successivi in caso di affitti pluriennali, da parte di persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) affittate a uso abitativo e per le relative pertinenze, affittate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento a quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata. In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

Il panorama italiano. Dall'indagine Elexia si apprende che, secondo una recente rilevazione dell'Agenzia delle entrate, in Italia sono presenti quasi 35 milioni di case, di cui 32 milioni sono di proprietà di persone fisiche e 2,7 milioni di imprese e altri enti. Le abitazioni in affitto coinvolgono circa 2 milioni e 820 mila immobili, principalmente focalizzati nei grandi centri urbani. Di questi, 1,3 milioni sono concessi in uso gratuito a familiari dei proprietari, mentre 6,5 milioni sono tenuti a disposizione come seconde case.

Il peso delle imposte che gravano sul settore immobiliare è cambiato nel corso dell'ultimo decennio, sulla base dell'assoggettamento all'Imu dell'abitazione principale. Fra le imposte che riguardano il mattone, l'Imu da sola rappresenta quasi la metà del gettito, il resto del quale proviene da Irpef (14%), Íva (13%) e imposta di registro (7%). La cedolare secca rappresenta circa il 5% del totale. Secondo **Giorgio Spaziani** Testa, presidente di Confedilizia, «la cedolare secca è stata, nel 2011, la scelta giusta per gli affitti abitativi. Anche perché pochi mesi dopo la sua introduzione è arrivata l'Imu e,

con essa, la quasi triplicazione della tassazione patrimoniale



▶ 2 gennaio 2021

PAESE :Italia
PAGINE :1;12
SUPERFICIE :77 %

PERIODICITÀ :Quotidiano□□

DIFFUSIONE:(25037) **AUTORE**:Elisa Del Pup



sugli immobili. Senza cedolare, quindi, l'affitto abitativo sarebbe in grave difficoltà, come del resto lo è quello commerciale, per il quale è urgente seguire la medesima strada, specie dopo la crisi generata dalla pandemia. Il Mef rileva poi che la cedolare ha migliorato la tax compliance e ridotto l'evasione». Una soluzione arrivata al momento giusto, dunque, che ha favorito l'emersione del reddito sommerso, riducendo drasticamente l'evasione fiscale. Il reddito da locazione. Dallo studio di Elexia emerge che nell'arco temporale che va dal 2011 al 2018, il valore medio annuale del reddito da locazione soggetto all'imposta sostitutiva è diminuito da 8.363 a 6.144 euro, coinvolgendo in questo modo sia gli affitti di tipo classico (4+4 anni) che gli affitti brevi, per uso transitorio o le case vacanza. Proprio Marco Celani, presidente di Aigab, l'Associazione italiana gestori affitti brevi, spiega a *ItaliaOg*gi Sette come sia «dimostrato che la cedolare secca sia stata uno straordinario strumento di

li raramente rendono meno di 10 mila euro l'anno, il 65% in più del reddito medio dichiarato oggi da chi usufruisce del beneficio fiscale. La ragione», prosegue Celani, «è semplice: i proprietari affidano la casa a un esperto che la affitta per periodi più brevi, senza rischio di credito con una redditività maggiore. Se il governo vuole veramente favorire un turismo sostenibile deve facilitare l'accoglienza in luoghi oggi non percepiti come meta turistica. La cedolare secca declinata per

emersione di redditi sommersi.

Gli immobili gestiti con affitti

brevi da operatori professiona-

destinazione (per esempio, uno sconto al 10% per i borghi) può essere un incentivo a destinare immobili oggi inutilizzati al mercato degli affitti brevi». Nel 2018, sette contribuenti su dieci avrebbero adottato la formula a canone libero, che prevede una tassazione del 21%, mentre i restanti tre proprietari di tre case avrebbero optato per il «canone concordato» con un'imposta ancora più favorevole, ridotta al 10%. La ricerca di Elexia rivela che «il regime super-agevolato era fissato inizialmente, nel 2022, al 19%, aliquota poi ridotta al 10% nel 2014. Il forte vantaggio fiscale ha fatto crescere la schiera di proprietari che hanno scelto di affittare la casa a un canone

più contenuto, beneficiando così di una tassazione molto vantaggiosa. Questo segmento, infatti, ha registrato il maggior successo, passando dai 65 mila contribuenti del 2011 ai 793 mila del 2018». Anno in cui, il 6% dei contribuenti italiani ha dichiarato redditi soggetti alla cedolare secca, con una punta massima di adesione raggiunta in Liguria, regione in cui circa il 9,2% dei soggetti ha optato per la tassazione separata sugli affitti. A seguire la Valle d'Aosta, l'Emilia-Romagna (8,3%) e la Toscana (7,8%), mentre in coda allo stivale si posizionano Basilicata (2,7%), Calabria (2,3%) e Molise (0,6%).

——©Riproduzione riservata——



PAESE :Italia
PAGINE :1;12
SUPERFICIE :77 %

PERIODICITÀ :Quotidiano□□

DIFFUSIONE:(25037) **AUTORE**:Elisa Del Pup



▶ 2 gennaio 2021

[ributo	Quota %
lmu	48
Irpef	14
lva	13
Registro e bollo	7
Cedolare secca	5
Ipotecaria e catastale	4
Tasi	3
Ires	2
Successioni e donazioni	2
Registro e bollo su locazioni	2

L'escalation della cedolare secca

Anno	Numero contribuenti	Reddito annuale totale soggetto *	Imposta *	Reddito medio **
2011	504.499	4.219	875	8.363
2012	794.420	5.934	1.199	7.470
2013	1.089.276	7.455	1.501	6.844
2014	1.496.093	9.274	1.759	6.199
2015	1.841.396	11.241	2.068	6.105
2016	2.124.856	12.887	2.322	6.065
2017	2.361.275	14.394	2.556	6.096
2018	2.545.329	15.638	2.750	6.144

Fonte: analisi Elexia su dati MEF, anni di imposta 2011-2018 Nota * milioni di euro; ** euro



PAESE : Italia **PAGINE** :1;12 SUPERFICIE :77 %

PERIODICITÀ :Quotidiano □ □

DIFFUSIONE:(25037) AUTORE : Elisa Del Pup



▶ 2 gennaio 2021

Imposta leggera sull'affitto							
Risparmio fiscale con la cedolare secca su un reddito da locazione di 6.000 euro annui							
Reddito imponibile annuo in euro	Aliquota Irpef	Imposta Irpef	Risparmio cedolare 21%	Risparmio cedolare 10%			
fino a 15.000	23%	1.380	120	780			
da 15.001 fino a 28.000	27%	1.620	360	1.020			
da 28.001 fino a 55.000	38%	2.280	1.020	1.680			
da 55.001 fino a 75.000	41%	2.460	1.200	1.860			
oltre 75.000	43%	2.580	1.320	1.980			
Fonte: elaborazione Elexia							