

GIORNALE DI BRESCIA.it

Edizione: 31/08/2010 testata: Giornale di Brescia sezione: economia

Cedolare secca Affittare mai così conveniente

BRESCIADa uno sconto di 1.655 euro per i proprietari con redditi alti, ad una possibile maggiore tassazione di 632 euro per chi ha accettato un canone «calmierato» ed ha un reddito basso. È questo l'effetto, elaborato su alcune stime della Confedilizia, su un canone d'affitto annuo di 10.000 euro dell'arrivo della cedolare secca al 20% sugli affitti, un regime che sarà possibile scegliere dal 2011 come opzione rispetto all'attuale sistema di tassazione «progressiva» dell'Irpef. Sempre che, naturalmente, il Parlamento approvi il testo licenziato dal Consiglio dei ministri.

Il calo della tassazione ha però come contraltare un aumento delle sanzioni. Ed è un sistema innovativo quello sanzionatorio perché l'affittuario potrà avere un contratto di 4 anni ad un prezzo annuo pari a tre volte la rendita catastale dell'appartamento. Il che, per dirla in maniera più semplice, significa un abbattimento del costo dell'affitto che potrà arrivare fino al 70% del prezzo di mercato attuale. Esempio: fatto 8mila euro l'anno il costo di un appartamento con rendita catastale 1000. Si moltiplica questo mille per 3 (quindi 3mila) ed ecco l'affitto per l'inquilino che prima pagava in nero.

Ecco qualche esempio che stima l'impatto sulle diverse fasce di reddito avendo come riferimento un canone di locazione annuo di 10.000 euro, differenziato per tipi di contratto «libero» o «calmierato».

1) Canone calmierato, benefici ridotti La stesura finale del decreto sul federalismo municipale prevede un'aliquota del 20% sia sui canoni liberi che su quelli calmierati: questo azzererà i benefici ora previsti per spingere i proprietari a sottoscrivere contratti a basso prezzo per ottenere lo sconto dal fisco. Rimane, comunque, sempre la possibilità di mantenere l'attuale regime Irpef, ma certo la forbice di convenienza si restringe.

2) Basso reddito, non conviene Per i contribuenti che hanno un reddito basso, inferiore ai 15.000 euro, l'applicazione della cedolare al 20% non conviene, né per i contratti «liberi» né per quelli «calmierati». Nel primo caso rischia di rimetterci 45 euro, nel secondo 632 euro. Pur applicando un'aliquota Irpef del 23%, più alta dell'attuale 20%, l'attuale regime prevede un abbattimento del reddito d'affitto del 15% nel primo caso, di un ulteriore 30% nel secondo caso. La cedolare invece si applica sull'intero reddito di locazione incassato.

3) Redditi medio bassi Per i proprietari con redditi tra i 15.000 e i 28.000 euro il guadagno con la cedolare rimane solo per i canoni liberi (circa 300 euro in meno) mentre i canoni «calmierati» pagherebbero circa 400 euro in più.

4) Redditi medio alti Da 28.000 euro in poi la cedolare secca al 20% rappresenta sempre un guadagno, più forte per i canoni liberi (da 1.230 euro in poi), meno alto per gli affitti calmierati (da 261 euro in su).

5) Redditi alti, risparmio certo È sui redditi più alti, quelli che pagano un'Irpef del 43%, il risparmio maggiore dovuto all'arrivo della cedolare al 20%. Sui canoni liberi si pagherebbero 2.000 euro contro i 3.655 euro attuali con un guadagno fiscale di 1.655 euro. Meno alto lo sconto sui canoni agevolati che invece non pagano 558 euro.