



delle locazioni. E questo potrà generare nuove occasioni di impresa e di lavoro e quindi nuovo gettito fiscale.

In ogni caso, io credo che quando si mette mano a provvedimento fiscali di questa portata sia necessario valutarli non a sé stanti, ma in relazione all'insieme delle politiche fiscali.

Nel nostro caso la cedolare è inserita nel decreto sul federalismo municipale la cui caratteristica principale è quella di devolvere ai comuni la potestà impositiva in materia di immobili.

Non è in effetti ancora chiaro il quadro che ne esce. In una prima fase si prevede la semplice devoluzione ai comuni del gettito di imposte che gravano sugli immobili oggi trattenute dallo stato. Queste risorse alimenteranno un fondo che dovrà essere ripartito fra i comuni sulla base di criteri da definire: ciò non aggiungerà autonomia ai comuni. Semplicemente i trasferimenti saranno garantiti dal gettito di imposte individuate e non dalla fiscalità generale.

Nella seconda fase l'autonomia impositiva si accentua con la possibilità di istituire una nuova imposta sul possesso della casa e sui trasferimenti.

Quello che non è chiaro sono i soggetti che verranno colpiti e la misura in cui questo avverrà. Sono chiari i vincoli a cui deve rispondere l'imposizione: il vincolo della neutralità finanziaria, il vincolo dell'esenzione della prima casa, la capacità di assorbire l'eventuale riduzione di gettito della cedolare, il regime agevolativo previsto in casi determinati; qualcuno ha osservato come tutto ciò rischi di concentrare il gravame di questa imposta su un segmento molto limitato della proprietà edilizia, le seconde case, che certo possono essere oggetto di inasprimento fiscale, ma entro limiti ragionevoli. In una parola, è difficile allo stato dell'arte comprendere come i diversi elementi del sistema potranno compensarsi all'interno di un unico settore come quello della fiscalità immobiliare.

Si ritorna al punto. Io credo che al di là dei singoli provvedimenti sul federalismo fiscale e delle specifiche misure che essi prevedono il problema di un riordino della fiscalità che determini elementi di maggiore perequazione sia ineludibile.

**ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI SEDE NAZIONALE**



Siamo il Paese nel quale il prelievo sulle rendite finanziarie è uno dei più bassi d'Europa e del mondo, a fronte di una pressione complessiva fra le più alte che grava prevalentemente sulle famiglie, sul lavoro, sulle imprese. Né lo Stato può rinunciare ad utilizzare la leva fiscale per sviluppare mercati oggi del tutto insufficienti come il mercato degli affitti. Quindi il tema non è l'onere che comporta l'introduzione di un singolo provvedimento, ma l'equilibrio dei pesi fra le diverse componenti del sistema che va evidentemente corretto.

Concludendo: ben venga una tassazione sugli affitti più ragionevole e soprattutto concepita senza determinare la morte dei contratti agevolati, ma sul piano delle politiche abitative occorre ritrovare una capacità di elaborazione e di iniziativa che tenga insieme mercato e sociale, privato e pubblico per offrire risposte convincenti e di lungo periodo. La nostra associazione è in campo: nell'interlocuzione con i diversi livelli istituzionali; nel ricercare intese con le organizzazioni sociali della proprietà e degli inquilini che come noi hanno a cuore questi temi, nello stimolare e promuovere iniziative.

Concludo con una proposta immediata: la richiesta della convocazione in tempi rapidi del forum delle politiche abitative coordinato dall'Anci che dovrebbe vedere la partecipazione dei rappresentanti della Conferenza delle regioni.

Da questa sede dovrebbe scaturire un'agenda di iniziative rivolte al Governo e al Parlamento affinché questi temi non siano elusi.



## DOCUMENTO CONCLUSIVO ASSEMBLEA NAZIONALE ASPPI

L'assemblea Nazionale dell'Asppi, riunita in forma pubblica giovedì 14 ottobre 2010 a Roma, ha discusso le innovazioni in materia di fiscalità immobiliare previste dallo schema di Decreto Legislativo approvato il 4 agosto 2010 dal Consiglio dei Ministri in materia di federalismo municipale.

Asppi:

- considera positivamente la introduzione in tale ambito della possibilità di scelta di un regime di tassazione separata del reddito da affitto tramite la previsione di una cedolare secca del 20%; l'obiettivo di una tassazione più ragionevole sugli affitti è da tempo oggetto dell'iniziativa della nostra e di altre associazioni della proprietà edilizia ed attorno ad esso è via via aumentato il consenso fra le forze presenti nelle istituzioni e le componenti sociali.
- rileva come la limitazione di questa possibilità ai soli immobili ad uso abitativo determini un elemento di forte sperequazione nei confronti di coloro che affittano per usi diversi;
- esprime la sua forte preoccupazione per il destino dei contratti a canone agevolato previsti dal secondo canale della legge 431/98 per i quali è di fatto prevista l'abolizione dei vantaggi fiscali che ne hanno determinato la convenienza rispetto alle altre tipologie contrattuali.
- al contrario ritiene che tali vantaggi vadano preservati anche adottando il regime della cedolare secca conservando la possibilità di ridurre l'imponibile nella misura oggi prevista per questo tipo di contratti o determinando per essi un'aliquota di cedolare significativamente più bassa;
- invita a questo proposito la Conferenza unificata e le commissioni parlamentari chiamate ad esprimere il parere sul decreto a far propria questa proposta nella consapevolezza che la scomparsa

**ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI SEDE NAZIONALE**



dei contratti agevolati spingerebbe fuori dal mercato della locazione un numero molto alto di famiglie che si aggiungerebbero a quante già oggi richiedono sostegno pubblico perché impossibilitate a far fronte alle condizioni di mercato;

- esprime inoltre l'esigenza che le modifiche della fiscalità immobiliare previste siano accompagnate da un più generale rilancio delle politiche abitative, oggi del tutto insufficienti sul piano dell'edilizia sociale, del sostegno ai redditi per gli inquilini in condizioni di disagio, delle misure di emergenza per affrontare gli aspetti più acuti del disagio abitativo che si manifestano in particolare con l'aumento vertiginoso degli sfratti per morosità

- attorno a questi temi Asppi condurrà una sua propria iniziativa articolata nel Paese; lavorerà per promuovere le intese più larghe con le altre componenti della proprietà edilizia, con le organizzazioni sindacali degli inquilini e le altre forze sociali interessate; cercherà di essere efficace interlocutrice di tutti i livelli istituzionali;

- al termine della presente assemblea si richiede la convocazione del forum delle politiche abitative presieduto dall'Anci, unica sede attualmente esistente di raccordo fra le organizzazioni di settore e le istituzioni locali e regionali.

**ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI SEDE NAZIONALE**

00185 ROMA VIA CARLO ALBERTO 4 e-mail [direzione@asppi.it](mailto:direzione@asppi.it) [www.asppi.it](http://www.asppi.it)



S E D E N A Z I O N A L E

# **Confronti tra la tassazione ordinaria e la tassazione con cedolare secca al 20%**

A cura di:

**Maurizio Giovanardi**

## PREMESSA

La bozza di D.Lgs approvata dal Governo ma non ancora trasmessa alle sedi deputate ad esaminar-lo , prevede che la cedolare secca al 20% sia applicabile alle sole persone fisiche in possesso di abitazioni con relative pertinenze . Per gli immobili ad uso commerciale ,ufficio ecct , come pure le imprese non risulta applicabile .

## METODOLOGIA GENERALE DELLA RICERCA EFFETTUATA

Si tratta di fornire ragguagli circa le differenze di imposta che si verificano confrontando quelle calcolate con metodo ordinario nei comuni A.T.A. ( Alta Tensione Abitativa) e non A.T.A. e la applicazione della cedolare secca al 20%.

La cedolare nei calcoli effettuati è proposta al <<**sottraendo**>> per cui se le differenze risultano positive optando per l'applicazione della cedolare si ha un guadagno (minori tasse da pagare) , viceversa se le differenze risultano negative optando per la cedolare si ha un aggravio di imposta (maggiori tasse da pagare) per cui conviene applicare l'imposta ordinariamente .

Nel calcolo delle differenze la cedolare è stato proposto anche il dato del suo valore diminuito, nei soli Comuni A.T.A. , del 50% dell'imposta di registro a carico del proprietario che è destinata ad essere assorbita dal 1-1-2011 dalla cedolare stessa e quindi non più dovuta .

Nel calcolo della imposta complessiva dovuta nel caso della applicazione della Cedolare secca del 20% si assume che ai redditi non da affitto siano applicate le aliquote progressive proprie del loro importo.

## DEFINIZIONE DELL'AMBITO E DEI CRITERI GENERALI DI RICERCA

Per potere esprimere un giudizio complessivo sugli effetti della cedolare sugli affitti occorre articolare una casistica rappresentativa della tipologia dei canoni di affitto dei piccoli e medi proprietari immobiliari e combinarla con le situazioni più ricorrenti di reddito fiscale in capo agli stessi proprietari .

Si tratta quindi di scegliere motivatamente le situazioni più ricorrenti e quindi più rappresentative della nostra realtà associativa e porre nello stesso tempo alcuni criteri necessari per la risposta ai quesiti fiscali .

Tra questi in particolare :

- a) assumere che:
  - per i contribuenti non vi siano familiari a carico
  - i redditi da affitto siano relativi a sole abitazioni possedute per l'intero anno
  - che il possesso degli immobili sia al 100% ( tranne un caso specifico di comproprietà al 50%)
  - che il canone si quindi percepito interamente dal proprietario (tranne un caso specifico di comproprietà)
- b) considerare i redditi non da affitto come già depurati dagli oneri deducibili (redditi imponibili) e al netto della abitazione principale
- c) acquisire le aliquote delle addizionali pari al 1,1% per l'addizionale regionale e 0,42% l'addizionale comunale
- d) imporre per gli "altri contribuenti" l'assenza di detrazioni di imposta applicabili .

#### **TIPOLOGIA DI PROPRIETARI**

I piccoli proprietari immobiliari sono identificati come soggetti possessori di un numero di abitazioni adibite all'affitto compreso tra una e quattro .

I canoni di affitto sono stabiliti in 450 euro mensili per ciascuna abitazione (5.400 € annuali). Solo in un caso particolare viene preso in esame la comproprietà al 50%, tipica tra coniugi, di una abitazione affittata con canone di 500 € mensili complessivi , attribuite in quote uguali ai proprietari .

Ciascuna classe di reddito e di livello di possesso del numero di immobili è trattata in tre diverse tipologie di contribuenti :

- pensionati , con le relative detrazioni fiscali per un anno intero
- lavoratore dipendente a tempo indeterminato con le relative detrazioni fiscali per un anno intero
- altri soggetti contribuenti provvisti di redditi (impresa,lavoro autonomo, fondiari, diversi) per i quali non vengono prese in esame detrazioni di imposta .

In sintesi i proprietari potrebbero essere così rappresentati :

1. soggetto con solo reddito da affitto proveniente da **una** sola abitazione affittata
2. soggetti con redditi bassi non fondiari , da pensione minima o da redditi part-time o da piccolissima impresa , in possesso di **una** abitazione affittata
3. pensionati o lavoratori o imprenditori con redditi netti non fondiari da 1000 a 1500 € al mese netti in possesso di **una** abitazione affittata
4. pensionati o lavoratori o imprenditori con redditi netti non fondiari da 1000 a 1500 € al mese netti in possesso di **due** abitazione affittate
5. pensionati o lavoratori o imprenditori con redditi netti non fondiari da 2000 a 2500 € al mese netti in possesso di **due** abitazioni affittate
6. pensionati o lavoratori o imprenditori con redditi netti non fondiari da 2500 a 3000 € al mese netti in possesso di **quattro** abitazioni affittate
7. pensionati o lavoratori o imprenditori con redditi netti non fondiari familiari da 3500 a 4000 € al mese netti in possesso di **una** abitazione in comproprietà affittata .

## I CONFRONTI IMPOSTATI

Definita la griglia di rilevazione sono stati calcolati i livelli di imposta complessiva ( IRPEF più relative addizionali) da pagare nelle diverse ipotesi e le differenze di imposta in valore assoluto ed in valore percentuale nei casi omogenei rispettivamente tra :

- Imposta ordinaria calcolata nei comuni non A.T.A. e Cedolare secca al 20%
- Imposta ordinaria calcolata nei comuni A.T.A. e Cedolare secca al 20%
- Imposta ordinaria calcolata nei comuni A.T.A. e Cedolare secca al 20% diminuita della metà della imposta di registro ridotta al 70% (abolita dal D.Lgs dal 1-1-2011 nei Comuni A.T.A.)
- Imposta ordinaria calcolata nei comuni non A.T.A. e imposta ordinaria calcolata nei comuni A.T.A. .



**CONSIDERAZIONI SUI CONFRONTI**

Si può così riconoscere il livello dei risparmi relativi e quindi le convenienze fiscali che dovranno presiedere l'adozione delle opzioni ammesse dal D.Lgs. ,in sede di dichiarazione redditi o in sede di versamento di acconto delle imposte .

Come sopra specificato la cedolare secca nelle differenze è considerata <<sottraendo>> per cui la differenza può assumere valore positivo ( convenienza della cedolare con risparmio di imposta) o negativo ( non convenienza della cedolare con aggravio di imposta nel caso di opzione per la sua applicazione)

Il **contratto libero** ed il **contratto concordato** nei Comuni non A.T.A. , a tassazione ordinaria , non sono convenienti perché determinano sempre una imposizione più elevata rispetto alla tassazione con la cedolare secca al 20%

Si evidenzia immediatamente che tranne i possessori di redditi bassissimi (9600 € di pensione con un affitto e fino a circa 40000 € per coloro che non hanno detrazioni da pensione o lavoro , cioè quelli definiti come <<altri contribuenti>>) tutti hanno interesse alla applicazione della cedolare secca al 20%. Tale interesse , cresce evidentemente al crescere dei livelli di reddito stessi .

I possessori di redditi bassissimi (9600 € di pensione ) con un affitto derivante da immobile situato in Comuni non A.T.A. hanno un evidente interesse alla opzione per la applicazione della cedolare secca . Contrariamente infatti ad un esame sommario in cui ragionando in termini di aliquote apparenti può sembrare più vantaggiosa la tassazione ordinaria . Ma va precisato che le addizionali incidono in modo determinate sulla aliquota complessiva di imposizione e contribuiscono a fare risultare più conveniente la cedolare secca .

Rispetto al livello di imposizione ordinaria ridotta per effetto delle note agevolazioni della L. 431/98 , per i contratti concordati nei Comuni A.T.A. la cedolare secca determina una sostanziale equivalenza di carico di imposta per i redditi medi , soprattutto se si considera questa ultima ridotta dalla scomparsa della imposta di registro dal 1-1-2011 prevista dal D.Lgs per i contratti concordati nei Comuni A.T.A. . Per i redditi alti la cedolare invece determina un sensibile risparmio.

Con questa situazione la cedolare secca vanifica il vistoso vantaggio fiscale del **contratto concordato** rispetto a quello libero , depotenziando il **contratto concordato** in uno dei suoi aspetti più qualificanti : il minore livello di tassazione.

**Quindi la introduzione della cedolare secca al 20% , a parità di canone , non riproduce il differenziale di tassazione esistente tra la tassazione ordinaria dei contratti liberi e quelli concordati nei Comuni A.T.A..**

Tale differenziale che attualmente , senza la cedolare , a parità di canone referencia positivamente la stipulazione dei canoni concordati nei confronti dei contratti liberi , viene definitivamente meno nella opzione per la tassazione con cedolare secca , tuttavia non vengono meno altre ragioni di vantaggio del contratto concordato ,quali :

- la sottrazione alla verifica della congruità fiscale da parte dell'A.d.E. del livello del canone stabilito contrattualmente
- la applicazione di sensibili riduzioni dell'ICI approvate in molti Comuni
- la possibile minore durata del contratto con possibilità ravvicinate di ripresa dell'immobile
- la contrattazione di livelli di canone di riferimento per il mercato con maggiori garanzie per il proprietario e il conduttore
- agevolazioni fiscali maggiorate per i conduttori .

In sostanza se per avere un sensibile vantaggio fiscale evidente nella scelta alternativa tra uguali canoni liberi e concordati da stipulare nei Comuni A.T.A. fino ad ora era obbligatoria la scelta del contratto concordato perché sempre più conveniente , d'ora in avanti le considerazioni da fare dovranno essere più complesse ed uguali a quelle che si formulano nei Comuni non A.T.A. ..

Al quesito quindi relativo alla scelta del tipo di contratto e del tipo di convenienza fiscale opzionabile ad esso associabile che si pongono i proprietari di immobili abitativi **nei soli Comuni A.T.A.** si deve rispondere, in linea di principio e sulla base della casistica evidenziata che :

1. i **contratti liberi** a tassazione ordinaria , non sono convenienti perché determinano sempre una imposizione più elevata rispetto alla tassazione con la cedolare secca al 20%
2. i **contratti concordati** a tassazione ordinaria ridotta per effetto delle agevolazioni della L. 431/98 sono ,per i livelli più bassi di reddito,di poco più convenienti della cedolare

3. i **contratti concordati** a tassazione ordinaria ridotta per effetto delle agevolazioni della L. 431/98 , per i livelli elevati di reddito di pagano più tasse con la tassazione ordinaria per cui conviene sempre l'opzione per la cedolare secca al 20% .

Viceversa allo stesso quesito sopra proposto , sul tipo di contratto e sul tipo di convenienza fiscale opzionabile da adottare che si pongono i proprietari di immobili abitativi in Comune non A.T.A. si risponde , in linea di principio e sulla base della casistica evidenziata che :

- a) il **contratto libero** a tassazione ordinaria non è conveniente perché è sempre più conveniente la cedolare secca
- b) il **contratto concordato** a tassazione ordinaria ( che non può essere ridotta per effetto della L. 431/98) non è più conveniente della cedolare secca
- c) in ogni caso il **contratto libero** paga le medesime imposte del **contratto concordato** sia nella ipotesi di tassazione ordinaria che di opzione per la cedolare secca e siccome questa propone minore livello di tasse sarà obbligatoria la sua applicazione .

Occorre comunque tenere presente che nei Comuni non A.T.A. il contratto concordato ha ragioni di adozione che esulano dal vantaggio fiscale e che sono state sopra elencate .

#### **CONSIDERAZIONI SULLA SALVAGUARDIA DEL CONTRATTI CONCORDATI NEI COMUNI A.T.A.**

Il pregio e la convenienza fiscale del contratto concordato sono insidiati dal livello di tassazione proposto dalla cedolare secca che di fatto sottrae al proprietario ogni dubbio circa la tipologia di contratto da proporre all'affittuario , relegando in secondo piano le pregevoli ragioni di merito sull' impatto economico e sociale sottese al contratto concordato stesso .

Per riequilibrare le ragioni ed i motivi di scelta a favore dei contratti concordati che vadano oltre il mero risparmio di imposta si possono avanzare richieste di duplice natura , anche congiuntamente :

- A. richieste di natura tributaria incidenti sui gettiti della imposta
- B. richieste di natura tributaria regolamentare

**A. Richieste di natura tributaria incidenti sui gettiti della imposta**

L'obiettivo è quello di ristabilire un gradiente di carico fiscale che ripristini il differenziale attualmente esistente nei **Comuni A.T.A.** tra la tassazione ordinaria dei contratti liberi e concordati ( che hanno il livello ridotto dalla L. 431/98).

La considerazione da cui partire , dettata dalla ricerca effettuata , è che al crescere del reddito dei contribuenti pensionati o lavoratori dipendenti a partire da redditi non da affitto di 17.000 – 18.000 € la cedolare secca è più vantaggiosa fiscalmente sia rispetto alla tassazione ordinaria che alla tassazione ordinaria ridotta dalla L. 431/98 .

La prima ipotesi possibile è la richiesta di una aliquota della cedolare ridotta .

Il livello del 12,5% proprio della tassazione delle rendite finanziarie di investimento appare troppo basso . Viceversa una aliquota del 15% quale aliquota transitoria verso la applicazione della aliquota del 18% propria delle rendite finanziarie di molti paesi europei potrebbe essere il livello adatto .

La seconda ipotesi , alternativa alla prima , potrebbe essere quella della introduzione di una detrazione fissa di imposta per ogni immobile affittato a canone concordato . Il livello di questa detrazione potrebbe ripristinare in tutto o in parte il notevole differenziale attualmente esistente tra la tassazione ordinaria e quella ordinaria ridotta dalla L. 431/98 .

Questa detrazione potrebbe essere anche solo di 100 – 150 € ad unità abitativa affittata a canone concordato . La detrazione verosimilmente sarebbe per sua natura a carico della fiscalità generale (come è quella per gli inquilini) e non inciderebbe sulle risorse da destinare ai Comuni le quali sono già parecchio decurtate dal disegno di federalismo proposto .

In ogni caso considerando il solo aspetto del livello di carico fiscale non vi sarebbe ragione di chiedere una ulteriore riduzione di imposta perché già la cedolare secca per i livelli medio alti di reddito determina un risparmio di imposta rispetto ad ogni altro sistema di tassazione agevolato o meno che sia applicabile .

Le ragioni sarebbero quindi solo di salvaguardia della tipologia del contratto concordato a cui sono associati benefici per i contraenti e per il mercato degli affitti e le condizioni sociale dell'abitare .

In questo campo la nostra iniziativa potrebbe trovare scarsa sensibilità in altri soggetti o associazioni che rappresentano grandi proprietari che abbaino a cuore solo elementi economici di valutazione e che già dalla cedolare ritraggono un sensibile beneficio .

**TABELLA DEI RISPARMI O AGGRAVI DI IMPOSTA CON LA APPLICAZIONE DELLA  
NUOVA CEDOLARE AL 20%**

<i>Tipologia di contribuente e livello di redditi</i>	<b><u>RISPARMIO DI IMPOSTE</u> PER TUTTI GLI AFFITTI LIBERI E PER AFFITTI CONCORDATI NEI SOLI COMUNI NON AD ALTA TENSIONE ABITATIVA</b>	<b><u>RISPARMIO DI IMPOSTE/AGGRAVIO</u> PER GLI AFFITTI CONCORDATI NEI SOLI COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA</b>
<b>Canone € 5.400 - Reddito totale 15.000 €</b> Reddito non da affitto 9.600 € più affitto percepito di € 5.400 : lavoratore dipendente /pens. altro contribuente (autonomo, ecc.)	370 41	-27(*) -257(*)
<b>Canone € 5.400 - Reddito totale 23.000 €</b> Reddito non da affitto 17.600 € più affitto percepito di € 5.400 : lavoratore dipendente /pens. altro contribuente (autonomo, ecc.)	412 145	9 -211(*)
<b>Canone € 5.400 - Reddito totale 35.000 €</b> Reddito non da affitto 26.600 € più affitto percepito di € 5.400 : lavoratore dipendente /pens. altro contribuente (autonomo, ecc.)	788 594	230 82
<b>Canone € 5.400 - Reddito totale 55.000 €</b> Reddito non da affitto 46.600 € più affitto percepito di € 5.400 : lavoratore dipendente /pens. altro contribuente (autonomo, ecc.)	902 748	348 236
<b>Canone € 10.800 - Reddito totale 32.000 €</b> Reddito non da affitto 21.200 € più affitto percepito di € 10.800 : lavoratore dipendente /pens. altro contribuente (autonomo, ecc.)	1079 772	-32(*) -207(*)
<b>Canone € 10.800 - Reddito totale 52.000 €</b> Reddito non da affitto 41.200 € più affitto percepito di € 10.800 : lavoratore dipendente /pens. altro contribuente (autonomo, ecc.)	1802 1495	689 474
<b>Canone € 21.600 - Reddito totale 70.000 €</b> Reddito non da affitto 58.400 € più affitto percepito di € 21.600 : lavoratore dipendente altro contribuente (autonomo, ecc.)	3577 3577	1334 1334
<b>Canone € 27.000 - Reddito totale 50.000 €</b> Reddito non da affitto 33.000 € più affitto percepito di € 27.000 : lavoratore dipendente /pens. altro contribuente (autonomo, ecc.)	4503 3767	2003 1267

(\*) applicando la cedolare si pagherebbero più tasse rispetto alla tassazione ordinaria applicata anche ora

Ufficio Studi ASPPI

PAGINA BIANCA