il fatto all'Agenzia delle Entrate o alla Guardia di Finanza ottenendo, per così dire, un premio in termini di una sostanziosa riduzione dell'affitto, considerato il livello mediamente archeologico dei valori catastali; la previsione si trasforma quindi in **un super-sconto per l'inquilino** che avrà tutto l'interesse a denunciare eventuali contratti in nero.

Esemplificando: nel caso di un immobile con rendita di Euro 1.000,00 e canone di locazione annuo derivante da un contratto non registrato di Euro 12.000,00, in caso di accertamento il locatore dovrà accontentarsi di un canone annuo determinato in Euro 3.000,00 (rendita 1.000,00x3) annui per 4 anni con una perdita di Euro 36.000,00 nel quadriennio (12.000,00 canone annuo da contratto non registrato – Euro 3.000,00 canone annuo "imposto"= Euro 9.000,00 perdita canone annuo x 4 anni = Euro 36.000,00).

Inoltre i proprietari non potrebbero neppure liberarsi del conduttore perché la **durata della locazione** (che è evidentemente in corso) è stabilita in 4 anni, ma a partire dalla data di registrazione; è quindi una sorta di proroga dettata dalla legge, alla quale si accompagna un primo rinnovo obbligatorio per altri 4 anni.

Infine lo schema di decreto prevede la **non applicazione delle suddette sanzioni** qualora la **registrazione** del contratto venga effettuata **entro il 31/12/2010**.

PROPOSTE DI CONFABITARE

-L'opzione per la cedolare secca dovrebbe essere esercitata in sede di dichiarazione dei redditi, in quanto solo in quel momento il contribuente avrebbe la possibilità di rapportarsi ad un reddito già consolidato che gli permetterebbe di scegliere la tassazione più conveniente fiscalmente.
Nello stesso momento sarebbe opportuno prevedere la possibilità di compensare l'imposta di registro già pagata alle scadenze di legge, per la registrazione del contratto o per il suo rinnovo, con l'importo da cedolare secca dovuto.

-La scelta dell'applicazione della tassazione attraverso la cedolare secca sarebbe opportuno NON fosse vincolante per gli anni successivi, cioè che fosse possibile modificarla anno per anno in base alla convenienza fiscale del contribuente.

-Sarebbe necessario inoltre, apportare modifiche che riequilibrino la discriminazione evidenziata dagli esempi, dove si evince che la convenienza per l'applicazione della cedolare secca è decisamente a vantaggio di coloro che dichiarano, oltre a redditi da locazione, anche altri redditi di importo cospicuo e che il beneficio aumenta all'aumentare del reddito stesso.

Il Presidente
Alberto Zanni

ESEMPLIFICAZIONI

ESEMPIO n°1:

-Canoni di locazione	€	15.000,00	-Oneri deducibili	€	0,00
-Altri redditi	€	0,00	-Oneri detraibili	€	0,00
-Familiari a carico		NO			

		CANONE LIBERO		CANONE CONCORDATO	
		tassazione ordinaria	cedolare secca	tassazione ordinaria	cedolare secca
-Reddito di locaz.imp. 15.000,00	€	12.750,00	15.000,00	8.925,00	
-Altri redditi 0,00	€	0,00	0,00	0,00	
-Oneri deducibili 0,00	€	0,00	0,00	0,00	
Reddito imponibile 15.000,00	€	12.750,00	15.000,00	8.925,00	
IMPOSTA LORDA 0,00	€	2.933,00	0,00	2.053,00	
Detrazioni:					
-da familiari 0,00	€	0,00	0,00	0,00	
-da oneri 0,00	€	0,00	0,00	0,00	
IMPOSTA NETTA 0,00	**€**	**2.933,00**	**0,00**	**2.053,00**	
Add.Regionale e Comunale(Bologna) 0,00	**€**	**229,00**	**0,00**	**98,00**	
Imposta da Cedolare SECCA 3.000,00	**€**	**0,00**	**3.000,00**	**0,00**	
Imposta Registro 0,00	**€**	**300,00**	**300,00**	**210,00**	
			(dal 2014 zero)		(già dal 2011)

CARICO FISCALE TOTALE	**€**	**3.462,00**	**3.300,00**	**2.361,00 3.000,00**

Nel **primo esempio** è possibile notare che nel caso in cui ci si trovi di fronte a un **reddito derivante esclusivamente da un canone di locazione libero**, la tassazione **più conveniente è** quella da **cedolare secca**, mentre nel caso di **canone di locazione concordato è più conveniente quella ordinaria.**

ESEMPIO n°2:

-Canoni di locazione € 15.000,00 -Oneri deducibili € 1.500,00 (f.do pensione)
-Altri redditi € 0,00 -Oneri detraibili € 500,00 (spese mediche)
-Familiari a carico: coniuge+ 1 figlio > di 3 anni

		CANONE LIBERO		**CANONE CONCORDATO**	
		tassazione ordinaria	cedolare secca	tassazione ordinaria	cedolare secca
-Reddito di locaz.imp.	€	12.750,00	15.000,00	8.925,00	15.000,00
-Altri redditi	€	0,00	0,00	0,00	0,00
-Oneri deducibili	€	1.500,00	0,00	1.500,00	0,00
Reddito imponibile	€	11.250,00	15.000,00	7.425,00	15.000,00
IMPOSTA LORDA	**€**	**2.588,00**	**0,00**	**1.708,00**	**0,00**
Detrazioni:					
-da familiari:					
coniuge	€	707,00	0,00	735,00	0,00
figli	€	693,00	0,00	725,00	0,00
-da oneri	€	70,00	0,00	70,00	0,00

IMPOSTA NETTA	**€**	**1.118,00**	**0,00**	**178,00**	**0,00**
Add.Regionale e Comunale(Bologna)	**€**	**124,00**	**0,00**	**82,00**	**0,00**
Imposta da Cedolare SECCA	**€**	**0,00**	**3.000,00**	**0,00**	**3.000,00**
Imposta Registro	**€**	**300,00**	**300,00**	**210,00**	**0,00**
			(dal 2014 zero)		(già dal 2011)
CARICO FISCALE TOTALE	**€**	**1.542,00**	**3.300,00**	**470,00**	**3.000,00**

Nel **secondo esempio** che prende in considerazione anche oneri detraibili e deducibili, nonché le detrazioni per familiari a carico, in entrambi i casi è **più conveniente la tassazione ordinaria** con un notevole divario.

ESEMPIO n°3:

-Canoni di locazione € 40.000,00 -Oneri deducibili € 0,00
-Altri redditi € 0,00 -Oneri detraibili € 0,00
-Familiari a carico: NO

		CANONE LIBERO		**CANONE CONCORDATO**	
		tassazione ordinaria	cedolare secca	tassazione ordinaria	cedolare secca
-Reddito di locaz.imp.	€	34.000,00	40.000,00	23.800,00	40.000,00
-Altri redditi	€	0,00	0,00	0,00	0,00

-Oneri deducibili	€	0,00	0,00	0,00	
0,00					
Reddito imponibile	€	34.000,00	40.000,00	23.800,00	
40.000,00					
IMPOSTA LORDA	**€**	**9.240,00**	**0,00**	**5.826,00**	
0,00					
Detrazioni:					
-da familiari:					
coniuge	€	0,00	0,00	0,00	
0,00					
figli	€	0,00	0,00	0,00	
0,00					
-da oneri	€	0,00	0,00	0,00	
0,00					
IMPOSTA NETTA	**€**	**9.240,00**	**0,00**	**5.826,00**	
0,00					
Add.Regionale e					
Comunale(Bologna)	**€**	**630,00**	**0,00**	**392,00**	
0,00					
Imposta da					
Cedolare SECCA	**€**	**0,00**	**8.000,00**	**0,00**	
8.000,00					
Imposta Registro	**€**	**800,00**	**800,00**	**560,00**	
0,00					
			(dal 2014 zero)		(già dal
2011)					
CARICO FISCALE					
TOTALE	**€**	**10.670,00**	**8.800,00**	**6.778,00**	
8.000,00					

In questo esempio si nota che nel caso di **reddito esclusivamente di locazione a canone libero, conviene la tassazione secca**, mentre nel caso di **canone concordato** la **tassazione ordinaria consente un risparmio di imposizione fiscale.**

ESEMPIO n°4:

-Canoni di locazione	€ 40.000,00	-Oneri deducibili	€ 4.000,00 (f.do pensione)
-Altri redditi	€ 0,00	-Oneri detraibili	€ 1.000,00 (spese mediche)

-Familiari a carico:il coniuge + 1 figlio > di 3 anni

		CANONE LIBERO		CANONE CONCORDATO	
		tassazione ordinaria	cedolare secca	tassazione ordinaria	cedolare secca
-Reddito di locaz.imp.	€	34.000,00	40.000,00	23.800,00	40.000,00
-Altri redditi	€	0,00	0,00	0,00	0,00
-Oneri deducibili	€	4.000,00	0,00	4.000,00	0,00
Reddito imponibile	€	30.000,00	40.000,00	19.800,00	40.000,00
IMPOSTA LORDA	**€**	**7.720,00**	**0,00**	**4.746,00**	**0,00**
Detrazioni:					
-da familiari:					
coniuge	€	710,00	0,00	690,00	0,00
figli	€	514,00	0,00	600,00	0,00
-da oneri	€	165,00	0,00	165,00	0,00
IMPOSTA NETTA	**€**	**6.331,00**	**0,00**	**3.291,00**	**0,00**
Add.Regionale e Comunale(Bologna)	**€**	**630,00**	**0,00**	**376,00**	**0,00**
Imposta da Cedolare SECCA	**€**	**0,00**	**8.000,00**	**0,00**	**8.000,00**
Imposta Registro	**€**	**800,00**	**800,00**	**560,00**	**0,00**
			(dal 2014 zero)		(già dal 2011)
CARICO FISCALE TOTALE	**€**	**7.761,00**	**8.800,00**	**4.427,00**	**8.000,00**

Così come anticipato nel commento dell'esempio n.4, si evidenzia la **convenienza alla tassazione ordinaria** rispetto alla cedolare secca nel caso di **reddito esclusivamente da locazione sia libero che concordato, al crescere degli oneri deducibili e detraibili**.

ESEMPIO n°5:

-Canoni di locazione € 15.000,00 -Oneri deducibili € 0,00
-Reddito da lav.dipendente € 22.000,00 -Oneri detraibili € 0,00
-Familiari a carico: NO

	CANONE LIBERO		CANONE CONCORDATO	
	tassazione ordinaria	cedolare secca	tassazione ordinaria	cedolare secca
-Reddito di locaz.imp.€ 15.000,00	12.750,00	15.000,00	8.925,00	
-Altri redditi € 22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	
-Oneri deducibili € 0,00	0,00	0,00	0,00	
Reddito imponibile € 22.000,00	34.750,00	22.000,00	30.925,00	
IMPOSTA LORDA € 5.340,00	**9.525,00**	**5.340,00**	**8.072,00**	
Detrazioni:				
-da familiari:				
coniuge € 0,00	0,00	0,00	0,00	
figli € 0,00	0,00	0,00	0,00	
-da lav.dipendente € 1.104,00	677,00	1.104,00	805,00	
-da oneri € 0,00	0,00	0,00	0,00	
IMPOSTA NETTA € 4.236,00	**8.848,00**	**4.236,00**	**7.267,00**	

Add.Regionale e

Comunale(Bologna) 440,00	**€**	**730,00**	**440,00**	**649,00**	
Imposta da Cedolare SECCA 3.000,00	**€**	**0,00**	**3.000,00**	**0,00**	
Imposta Registro 0,00	**€**	**300,00**	**300,00** (dal 2014 zero)	**210,00**	(già dal 2011)
CARICO FISCALE TOTALE 7.676,00	**€**	**9.878,00**	**7.976,00**	**8.126,00**	

ESEMPIO n°6:

-Canoni di locazione € 15.000,00 -Oneri deducibili € 1.500,00 (f.do pensione)
-Reddito da lav.dipendente € 22.000,00 -Oneri detraibili € 500,00 (spese mediche)
-Familiari a carico: il coniuge + 1 figlio > di 3 anni

		CANONE LIBERO		**CANONE CONCORDATO**	
		tassazione ordinaria	cedolare secca	tassazione ordinaria	cedolare secca
-Reddito di locaz.imp. 15.000,00	€	12.750,00	15.000,00	8.925,00	
-Altri redditi 22.000,00	€	22.000,00	22.000,00	22.000,00	
-Oneri deducibili 1.500,00	€	1.500,00	1.500,00	1.500,00	
Reddito imponibile 20.500,00	€	33.250,00	20.500,00	29.425,00	

IMPOSTA LORDA	**€**	**8.955,00**	**4.935,00**	**7.502,00**	**4.935,00**
Detrazioni:					
-da familiari:					
coniuge	€	720,00	690,00	710,00	690,00
figli	€	507,00	615,00	540,00	615,00
-da lav.dipendente	€	677,00	1.104,00	805,00	1.104,00
-da oneri	€	70,00	70,00	70,00	70,00
IMPOSTA NETTA	**€**	**6.981,00**	**2.456,00**	**5.377,00**	**2.456,00**
Add.Regionale e Comunale(Bologna)	**€**	**698,00**	**410,00**	**618,00**	**410,00**
Imposta da Cedolare SECCA	**€**	**0,00**	**3.000,00**	**0,00**	**3.000,00**
Imposta Registro	**€**	**300,00**	**300,00**	**210,00**	**0,00**
			(dal 2014 zero)		(già dal 2011)
CARICO FISCALE TOTALE	**€**	**7.979,00**	**6.166,00**	**6.205,00**	**5.866,00**

Negli **esempi n.5 e 6** suddetti, **conviene** sempre la **tassazione secca** rispetto a quella ordinaria sia **nel caso di canone libero che di canone concordato, con la presenza o meno di oneri deducili/detraibili e familiari a carico.**

ESEMPIO n°7:

-Canoni di locazione € 40.000,00 -Oneri deducibili € 0,00
-Reddito da lav.dipendente € 22.000,00 -Oneri detraibili € 0,00
-Familiari a carico: NO

		CANONE LIBERO		CANONE CONCORDATO	
		tassazione ordinaria	cedolare secca	tassazione ordinaria	cedolare secca
-Reddito di locaz.imp.	€	34.000,00	40.000,00	23.800,00	40.000,00
-Altri redditi	€	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00
-Oneri deducibili	€	0,00	0,00	0,00	0,00
Reddito imponibile	€	56.000,00	22.000,00	45.800,00	22.000,00
IMPOSTA LORDA	**€**	**17.630,00**	**5.340,00**	**13.724,00**	**5.340,00**
Detrazioni:					
-da familiari:					
coniuge	€	0,00	0,00	0,00	0,00
figli	€	0,00	0,00	0,00	0,00
-da lav.dipendente	€	0,00	1.104,00	308,00	1.104,00
-da oneri	€	0,00	0,00	0,00	0,00
IMPOSTA NETTA	**€**	**17.630,00**	**4.236,00**	**13.416,00**	**4.236,00**
Add.Regionale e Comunale(Bologna)	**€**	**1.176,00**	**440,00**	**962,00**	**440,00**
Imposta da Cedolare SECCA	**€**	**0,00**	**8.000,00**	**0,00**	**8.000,00**
Imposta Registro	**€**	**800,00**	**800,00**	**560,00**	**0,00**
			(dal 2014 zero)		(già dal 2011)
CARICO FISCALE TOTALE	**€**	**19.606,00**	**13.476,00**	**14.938,00**	**12.676,00**

ESEMPIO n°8:

-Canoni di locazione € 40.000,00 -Oneri deducibili € 1.500,00 (f.do pensione)
-Reddito da lav.dipendente € 22.000,00 -Oneri detraibili € 500,00 (spese mediche)
-Familiari a carico: il coniuge + 1 figlio > di 3 anni

	CANONE LIBERO		CANONE CONCORDATO	
	tassazione ordinaria	cedolare secca	tassazione ordinaria	cedolare secca
-Reddito di locaz.imp.	€ 34.000,00	40.000,00	23.800,00	40.000,00
-Altri redditi	€ 22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00
-Oneri deducibili	€ 1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Reddito imponibile	€ 54.500,00	20.500,00	44.300,00	20.500,00
IMPOSTA LORDA	**€ 17.030,00**	**4.935,00**	**13.154,00**	**4.935,00**
Detrazioni:				
-da familiari:				
coniuge	€ 414,00	690,00	590,00	690,00
figli	€ 328,00	615,00	414,00	615,00
da lav.dipendente	€ 0,00	1.104,00	308,00	1.104,00
da oneri	€ 70,00	70,00	70,00	70,00
IMPOSTA NETTA	**€ 16.218,00**	**2.456,00**	**11.772,00**	**2.456,00**
Add.Regionale e Comunale(Bologna)	**€ 1.144,00**	**410,00**	**930,00**	**410,00**

Imposta da Cedolare SECCA 8.000,00	**€**	**0,00**	**8.000,00**	**0,00**	
Imposta Registro 0,00	**€**	**800,00**	**800,00**	**560,00**	
			(dal 2014 zero)		(già dal 2011)
CARICO FISCALE TOTALE 10.866,00	**€**	**18.162,00**	**11.666,00**	**13.262,00**	

Con riferimento agli **esempi n.7 e 8** sia che si tratti di **canone libero e/o concordato, conviene** la **tassazione secca** rispetto a quella ordinaria.

ESEMPIO n°9:

-Canoni di locazione € 6.000,00 -Oneri deducibili € 4.000,00 (f.do pensione)
-Reddito da lav.dipendente € 22.000,00 -Oneri detraibili: -€ 500,00 (spese mediche)
- € 1.080,00 (36% 1/10 di € 30.000,00 di spesa)

-Familiari a carico: il coniuge + 1 figlio > di 3 anni

		CANONE LIBERO		**CANONE CONCORDATO**	
		tassazione ordinaria	cedolare secca	tassazione ordinaria	cedolare secca
-Reddito di locaz.imp. 6.000,00	€	5.100,00	6.000,00	3.570,00	
-Altri redditi 22.000,00	€	22.000,00	22.000,00	22.000,00	
-Oneri deducibili 4.000,00	€	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
Reddito imponibile 18.000,00	€	23.100,00	18.000,00	21.570,00	

IMPOSTA LORDA	**€**	**5.637,00**	**4.260,00**	**5.224,00**	**4.260,00**
Detrazioni:					
-da familiari:					
coniuge	€	690,00	690,00	690,00	690,00
figli	€	572,00	615,00	585,00	615,00
da lav.dipendente	€	973,00	1.104,00	1.014,00	1.104,00
da oneri	€	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00
IMPOSTA NETTA	**€**	**2.252,00**	**701,00**	**1.785,00**	**701,00**
Add.Regionale e Comunale(Bologna)	**€**	**462,00**	**148,00**	**431,00**	**148,00**
Imposta da Cedolare SECCA	**€**	**0,00**	**1.200,00**	**0,00**	**1.200,00**
Imposta Registro	**€**	**120,00**	**120,00**	**84,00**	**0,00**
			(dal 2014 zero)		(già dal 2011)
CARICO FISCALE TOTALE	**€**	**2.834,00**	**2.169,00**	**2.300,00**	**2.049,00**

Con riferimento all'**esempio n.9** sia che si tratti di **canone libero e/o concordato, conviene la tassazione secca** rispetto a quella ordinaria.

ESEMPIO n°10:

-Canoni di locazione € 6.000,00 -Oneri deducibili € 0,00
-Reddito da pensione € 8.000,00 -Oneri detraibili:-€ 500,00 (spese mediche)
-€ 1.080,00 (36% 1/10 di € 30.000,00 di spesa)

-Familiari a carico: il coniuge

		CANONE LIBERO		CANONE CONCORDATO	
		tassazione ordinaria	cedolare secca	tassazione ordinaria	cedolare secca
-Reddito di locaz.imp.	€	5.100,00	6.000,00	3.570,00	6.000,00
-Altri redditi	€	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
-Oneri deducibili	€	0,00	0,00	0,00	0,00
Reddito imponibile	€	13.100,00	8.000,00	11.570,00	8.000,00
IMPOSTA LORDA	**€**	**3.013,00**	**1.840,00**	**2.661,00**	**1.840,00**
Detrazioni:					
-da familiari:					
coniuge	€	704,00	741,00	715,00	741,00
figli	€	0,00	0,00	0,00	0,00
da pensione	€	1.424,00	1.766,00	1.527,00	1.766,00
da oneri	€	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00
IMPOSTA NETTA	**€**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Add.Regionale e Comunale(Bologna)	**€**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Imposta da Cedolare SECCA	**€**	**0,00**	**1.200,00**	**0,00**	**1.200,00**
Imposta Registro	**€**	**120,00**	**120,00**	**120,00**	**0,00**
			(dal 2014 zero)		(già dal 2011)
CARICO FISCALE TOTALE	**€**	**120,00**	**1.320,00**	**120,00**	**1.200,00**

Con riferimento all'**esempio n.10** sia che si tratti di **canone libero e/o concordato, conviene la tassazione ordinaria** rispetto a quella secca.

ALLEGATO 4

Documento depositato in vista dell'audizione del 22.11.2010 presso la Commissione parlamentari per l'attuazione del federalismo fiscale

Oggetto: ***Modifiche allo schema di decreto legislativo relativo al federalismo fiscale municipale per quanto attiene ai contratti concordati di locazione.***

Il Coordinamento Unitario della proprietà Immobiliare e per essa i presidenti Nazionali dell'ARPE-FEDERPROPRIETA', dell'UPPI e della CONFAPPI confermano la loro piena adesione a che venga finalmente attuato il meccanismo della cedolare secca che, con conseguente riduzione dell'attuale pressione fiscale sul bene casa, comporterà un diverso equilibrio nel settore locativo anche con la prevedibile riduzione dei canoni di locazione.

Si sottolinea che non dovrebbero esservi preoccupazioni per la "copertura finanziaria" perché il rientro nella legalità dei canoni in nero manterrà perlomeno invariato l'attuale introito per l'Erario.

Il Coordinamento, però, esprime perplessità per i contratti a canoni concordati per cui richiede che per essi rimanga l'attuale beneficio della detrazione dall'imponibile della percentuale del 45% onde consentire una maggior diffusione di tale tipo di contratto che costituisce un importante ammortizzatore e permette l'accesso alla locazione privata anche ai soggetti meno abbienti.



(Documentazione trasmessa successivamente)

La tassazione nel settore immobiliare

Cap 1 cenni storici sulla tassazione immobiliare

Affrontando il trattamento fiscale riservato al settore immobiliare occorre, preliminarmente, rammentare alcune caratteristiche dei beni immobili che rendono unica la loro posizione rispetto ad altre fonti di reddito e di ricchezza.

Storicamente, sin dai tempi dell'antichità, la ricchezza immobiliare era quella a cui facevano riferimento, esercitando il potere fiscale, i nobili censendo ogni punto del territorio.

La globalizzazione dell'economia non può che rafforzare queste ragioni storiche. Le ricchezze finanziarie e imprenditoriali assumono connotati sempre più mobili e diventa sempre più complesso colpirle fiscalmente. La ricchezza finanziaria si è dematerializzata, quella imprenditoriale si delocalizza verso paesi a basso costo di materie prime ed a minore imposizione fiscale.

Sia l'investitore finanziario che l'imprenditore può scegliere in quale paese essere tassato. Il risparmiatore che ha investito in immobili no, è fisicamente legato al territorio e sempre più assoggettato alla tassazione sia nazionale che locale.

Queste circostanze sono considerate dal Legislatore che tassando la ricchezza finanziaria e quella imprenditoriale scende ad un compromesso: per evitare il trasferimento della ricchezza in paesi esteri individua delle forme di imposizione alternative più vantaggiose di quelle ordinarie. Al contrario l'"immobilismo" del proprietario immobiliare è colpito aspramente dall'Erario.

Occorre ricordare, inoltre, come i proprietari immobiliari non sono identificabili in una categoria socialmente definita ed anzi sono fortemente disomogenei fra di loro (piccoli proprietari, piccoli investitori, società di costruzione e gestione, proprietari fondiari, enti per il social housing).

Le considerazioni che precedono fanno dunque ritenere come gli immobili storicamente costituiscano una categoria che si presta facilmente alla tassazione sia statale che locale.