

La cedolare secca premia i redditi alti

Stima dei risparmi derivanti dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti (*)

La cedolare secca premia i redditi alti. Diventa sempre più profittevole, infatti, all'aumentare del reddito complessivo dichiarato. Inoltre, specialmente a decorrere dal 2014, cioè dalla piena attuazione del federalismo fiscale municipale, la stipula dei contratti di locazione a canone concordato resta conveniente solamente per coloro che dichiarano un reddito complessivo inferiore a 28 mila euro. Lo evidenzia uno studio Cna, che sarà presentato il 2 dicembre prossimo a Roma in occasione del Congresso sul federalismo fiscale (via Guattani 11, sala Basevi). Con la cedolare il contribuente che concede in affitto un immobile ad uso abitativo sa che entrerà nelle sue disponibilità: il 78% del canone annuo, nelle ipotesi di stipula di un contratto di locazione generico (primo periodo; l'80% del canone annuo, nelle ipotesi di stipula di un contratto a canone concordato di cui agli artt. 2, comma 3, e 8 della legge 431/98. Il cittadino non dovrà più preoccuparsi di pagare ogni anno l'imposta di registro sul contratto di locazione; tutto il tributo è versato entro gli stessi termini di versamento delle somme dovute in base alla dichiarazione annuale delle imposte sui redditi. L'imposta sostitutiva del 22% (20% di cedolare + 2% di imposta di registro che rimarrebbe fino al 31 dicembre 2013), ovvero anche l'aliquota agevolata del 20%, determina un livellamento

Scaglioni IRPEF (dati Mef unico-2008) (2)	Contribuenti potenzialmente interessati(1)		Contratti di affitto diversi da quelli a canone concordato tra il 1° gen. 2011 e il 31-dic. 2013 (valori %)			Contratti di affitto a canone concordato a decorrere dal 1° gen. 2011 (valori %)			Contratti di affitto di qualsiasi tipo a decorrere dal 1° gen. 2014 (valori %)		
	Numero	%	Imposizione attuale	cedolare secca (3)	Differenza	Imposizione attuale	cedolare secca (4)	Differenza	Imposizione attuale	cedolare secca	Differenza
fino a 15.000	6.820.484	34,85%	23,00	22,00	-1,00	16,10	20,00	3,90	23,00	20,00	-3,00
da 15.000 a 28.000	8.124.802	41,28%	26,40	22,00	-4,40	18,48	20,00	1,52	26,40	20,00	-6,40
da 28.000 a 55.000	3.488.216	17,72%	35,75	22,00	-13,75	26,02	20,00	-6,02	35,75	20,00	-15,75
da 55.000 a 75.000	588.028	2,99%	38,30	22,00	-16,30	26,81	20,00	-6,81	38,30	20,00	-18,30
oltre 75.000	661.776	3,36%	40,00	22,00	-18,00	28,00	20,00	-8,00	40,00	20,00	-20,00
Totale	19.683.306	100,00%									

(*) Elaborazioni Ufficio politiche fiscali Cna. Per effettuare la stima dell'imposizione attuale si sono considerati i seguenti elementi:

- base imponibile dei canoni di locazione diversi da quelli a canone concordato 85%;
 - base imponibile dei canoni di locazione a canone concordato 59,50%;
 - base imponibile dell'imposta di registri dei locazione a canone concordato 70%;
 - aliquota addizionale regionale e comunale mediamente applicata 1,7% (0,5% + 1,2%);
 - aliquota di imposta di registro ordinaria applicata sui canoni di locazione 2%.
1. Si tratta dei contribuenti che hanno dichiarato di essere proprietari di immobili per l'anno 2007. Il dato comprende anche i proprietari di abitazioni principali;
 2. La numerosità dello scaglione tra 15 mila e 28 mila è una stima, dal momento che il dato conoscibile comprende i contribuenti fino a 29 mila euro di reddito complessivo.
 3. Si tiene conto che nel periodo transitorio, cioè tra il 1° gennaio 2011 e il 31 dicembre 2013, la cedolare secca non sostituisce anche l'imposta di registro del 2% per i canoni diversi da quelli concordati;
 4. Si tiene conto del fatto che con riferimento ai contratti a canone concordato l'imposta di registro del 2% non si rende applicabile già dalla prima entrata in vigore.

verso il basso dell'imposizione diretta sui redditi provenienti dagli affitti, concedendo forti risparmi ai contribuenti con redditi marginali molto elevati, a fronte di pochi risparmi o, forse, anche una perdita netta per i contribuenti con reddito complessivo nella parte bassa degli scaglioni Irpef. Quella dall'applicazione della cedolare secca emergesse un aggravio di imposizione, il contribuente sarebbe spinto ad restare nel regime ordinario. I calcoli, ovviamente, devono essere effettuati considerando in modo separato i canoni emergenti dai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo generici, e quelli emergenti dai contratti a canone concordato di cui agli artt. 2, comma 3, e 8 della legge n. 431/98.

Infatti, nella determinazione dell'aliquota effettiva attuale di imposizione sui canoni di locazione occorre considerare, sia la deduzione forfetaria del 15% prevista per la stipula di contratti di locazione generici, sia l'ulteriore deduzione agevolata del 30% prevista per chi stipula contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone concordato.

Sempre con riferimento ai contratti a canone concordato è poi previsto che l'imposta di registro si rende applicabile sul 70% dell'imponibile. In Tabella si mettono a confronto le diverse forme di imposizione in ragione dei diversi scaglioni Irpef di riferimento.

Claudio Carpentieri