

15 maggio 2011

La cedolare secca non sempre conviene: ecco cosa c'è da sapere prima della scelta

di Saverio Fossati

La cedolare non è solo un problema di aliquote. Vero che si paga solo 21% (se la casa è affittata a mercato libero) o il 19% (se si tratta di un canone "concordato") al posto dell'Irpef e dell'imposta di registro. Il che rende abbastanza semplice considerare che chi abbia un reddito complessivo sotto i 15mila euro (affitti esclusi) nel primo caso o 28mila euro (sempre al netto dei canoni) nel secondo caso non ha, di fatto, un vantaggio nello scegliere la cedolare. Gli altri però, e sono la maggior parte, sì. Ma ci sono altri fattori da considerare, che possono essere valutati solo basandosi sulla situazione reale.

1) L'Istat

Chi sceglie la cedolare non potrà chiedere adeguamenti Istat all'inquilino. Nessuno può prevedere l'inflazione ma l'andamento di questi ultimi anni fanno sperare male e un'ipotesi del 2% annuo sembra probabile. Il che vuol dire, su un affitto da 600 euro a mese, 144 euro all'anno che oltretutto entrano a far parte del canone, quindi si tratta di una specie di "interesse composto" che funziona come l'anatocismo: l'anno seguente l'Istat si calcola non su 7.200 ma su 7344 euro annui e va a 147 euro. E così via.

2) Gli aumenti periodici

Chi ha in mente di tarare l'affitto con canoni progressivi, magari basati su un accordo con l'inquilino che effettua una serie di lavori e, per un paio d'anni, paga un affitto più basso per poi tornare al regime normale dal terzo anno in poi, se lo può scordare. Il divieto di aumentare il canone per il periodo della cedolare è assoluto.

3) L'addizionale regionale

Ogni regione ha la sua addizionale e, dato che la cedolare le assorbe, dove è più alta lì è più vantaggioso. Ma ci sono differenze che vanno dal Lazio (1,7 per cento) all'Umbria (0,7 per cento). Con l'esempio di prima, la differenza è di 72 euro a parità assoluta di condizioni.

4) L'addizionale comunale

Ma c'è anche l'addizionale comunale, decisamente più varia (molti comuni non la hanno affatto applicata): a Milano, per esempio, i proprietari sono meno interessati alla cedolare perché non pagano l'addizionale comunale comunale, a Roma l'appello è forte perché arriva allo 0,9 per cento.

[Calcola la tua imposta](#)

5) La burocrazia

Considerando che per i nuovi contratti va fatta una speciale denuncia online (tranne pochi casi nei quali si usa il vecchio modello 69), per la quale ci si deve accreditare e ottenere il pincode, dopo di che si avrà a che fare con una nuova imposta e adempimenti separati dall'Irpef, se l'importo a vantaggio della cedolare è minimo (100-200 euro) forse i nuovi impegni burocratici non valgono la candela.

6) Gli affitti in nero

Chi sinora non ha pagato le tasse, evitando anche di registrare il contratto, dovrebbe essere spinto a farlo dal fatto che l'inquilino potrebbe provvedere direttamente alla registrazione. Ottenendo così un canone pari al triplo della rendita catastale (poche centinaia di euro all'anno, in media) per quattro anni. L'occasione della cedolare dovrebbe quindi influenzare la decisione dei proprietari dei circa 500mila immobili abitativi affittati in nero.

Ma ci sono due fattori contro: primo, che registra un nuovo contratto deve mentire, fingendo che sia iniziato proprio in quel momento, sperando che il fisco non vada ad accertare le annualità precedenti, altrimenti tra sanzioni e interessi va a sborsare parecchie migliaia di euro.

Secondo, l'inquilino che volesse effettuare la registrazione incontrerebbe parecchie difficoltà, dato che molti uffici delle Entrate vogliono vedere la copia del contratto, che non sempre c'è, e poi vanno indicati i dati catastali, spesso assenti dalla copia del contratto (quando c'è).

Poi va considerato che nei centri minori i rapporti tra inquilino e proprietario sono caratterizzati da parentela, amicizia o lunga consuetudine, per cui nessuno si sognerebbe di fare uno "sgarbo" all'altro. E che gli affitti non sono da rapina come nelle grandi città, dove l'inquilino incattivito sogna di prendersi una rivincita. Le speranze del governo di recuperare gran parte del "nero" con lo spauracchio dell'inquilino-delatore sono, quindi, fondate solo in parte.

Il proprietario in nero dovrà quindi soppesare da una parte i rischi dell'emersione (sanzioni sul pregresso e cedolare da pagare) e dall'altra quelli del nero (sanzioni sul pregresso e crollo del canone d'affitto su denuncia dell'inquilino, che però ha le armi un po' spuntate).

15 maggio 2011

[Redazione Online](#) | [Tutti i servizi](#) | [I più cercati](#) | [Pubblicità](#)

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

partners **eEconomista**