Boom di affitti in nero, Cgia di Mestre avverte: "Sono quasi un milione"

Il Giornale.it

Luisa De Montis - Sab, 02/02/2013 - 14:43

Il Corriere della Sera.it



Roma, 12/06/2013

La Cgia boccia la cedolare secca: "Colpire chi opera completamente in nero". Perdita per l'erario di 5 miliardi di euro in due anni

È boom degli **affitti** non dichiarati. Secondo lo studio realizzato dalla Cgia di Mestre, sono quasi un milione. Insomma, la **cedolare secca** sembra non funzionare.

Tanto che nei primi due anni l'Erario ha incassato 5 miliardi di euro in meno.

L'associazione degli artigiani è giunta a questo risultato partendo dall'analisi del numero delle **famiglie** italiane che vivono stabilmente in affitto. Secondo l'Istat, sono circa 4,8 milioni. Ipotizzando che ognuna di queste famiglie risieda in una distinta unità abitativa è stato sottratto il numero delle abitazioni che i locatori dichiarano di affittare (2,7 milioni), le unità immobiliari riconducibili all'edilizia pubblica (800mila) e quelle date in affitto dalle società (350mila). Il risultato finale sfiora il milione di unità (precisamente 950.000). Una cifra che, secondo la Cgia, è sicuramente

sottodimensionata, visto che non tiene conto dei "contratti" riferiti al milione e mezzo di studenti universitari che, per quasi tutto l'anno, risiedono fuori sede e quasi sempre non in abitazioni di proprietà**.** Secondo i dati forniti dagli artigiani di Mestre, a partire dal 2011, grazie all'introduzione della cosiddetta "cedolare secca", il legislatore si era prefissato di inasprire la lotta contro gli **affitti in nero**. E aveva pensato che la soluzione era abbassando il carico fiscale sui locatori che volontariamente sceglievano il nuovo regime, aumentando le sanzioni ed introducendo una sorta di "contrasto di interessi" che dava la possibilità all'inquilino, che si autodenunciava all'Agenzia delle Entrate, di regolarizzare il contratto di locazione "imponendo" al proprietario un canone di affitto annuo agevolato, pari al triplo della rendita catastale. Poiché i canoni di affitto medi applicati a livello nazionale sono mediamente otto volte superiori alla **rendita catastale**, il vantaggio economico in capo al locatario era evidentissimo. Purtroppo, sia l'eventuale ricorso volontario alla "cedolare secca" da parte del proprietario, sia l'autodenuncia del conduttore sono stati un flop con evidenti mancati incassi per il fisco italiano.

"È l'ennesima dimostrazione che il contrasto di interessi non funziona - rileva il segretario Giuseppe Bortolussi - possiamo dare agevolazioni e sconti, ma la gente preferisce non pagare nulla piuttosto che pagare poco. Anziché continuare ad accanirsi su chi è conosciuto dal fisco, è necessario anche in questo caso di concentrare l'attività di contrasto all'evasione su chi opera completamente in nero attraverso una più incisiva attività di intelligence". Allo stato attuale, sottolinea la **Cgia di Mestre**, non si può dire con assoluta certezza quanto "nero" sia emerso, comunque si ritiene che la "cedolare secca" abbia solo scalfito l'enorme sommerso che regna nel mercato senza intaccarlo in maniera decisa. Infatti nel 2011, il gettito incassato dalla "cedolare secca" è stato molto inferiore alle attese: 675 milioni di euro contro 3.194 milioni attesi. Nel 2012 le cose non sono andate molto meglio: a fronte di 3,5 miliardi previsti, il fisco ne ha incassati solo 976 milioni. In due anni sono così mancati all'appello oltre 5 miliardi. Inoltre le registrazioni dei contratti di locazione "in nero" da parte degli inquilini sembrano essere circa 3mila.

La Cgia ha comunque sottolineato che gli oltre 3 miliardi di gettito previsti per ciascuno degli anni 2011 e 2012, si riferiscono non solo alle entrate provenienti dalla nuova imposta pagata da coloro che hanno scelto di passare dal regime ordinario di **tassazione** a quello agevolato, ma anche dall'emersione degli affitti in nero. È proprio grazie a questa presunta azione di emersione che sarebbero dovute pervenire le risorse in grado di coprire il vantaggio fiscale di chi sceglieva questo regime e addirittura di fare guadagnare all'erario circa 70 milioni di euro. Dall'analisi dei dati a consuntivo relativi al 2012 (ancora provvisori), si stima che lo Stato abbia perso almeno 650 mln di euro nel 2011 e altrettanti nel 2012 (corrispondenti al guadagno fiscale di quei proprietari che scegliendo questo regime hanno appunto risparmiato).

In futuro, la situazione potrebbe cambiare, non tanto per i risultati derivanti

dall’attività di contrasto che verrà messa in campo, a meno che non si preveda una campagna serratissima contro gli affitti in "nero", ma per l’aumento del numero dei proprietari che abbandoneranno il regime di tassazione ordinario per la "cedolare secca". Infatti, l’introduzione dell’**Imu**, assieme alla riduzione della deduzione forfetaria per spese di manutenzione degli immobili, che passa dal 15% al 5%, renderà sicuramente più conveniente il ricorso alla ’cedolare seccà.

I DATI DELLA CGIA DI MESTRE

Affitti, quasi un milione sono in nero

La Cgia boccia la cedolare secca. «Perdita per l'erario di 5 miliardi in 2 anni. Colpire chi opera completamente in nero»

MILANO - La Cgia di Mestre boccia la cedolare secca e denuncia come gli affitti in nero siano quasi un milione, per la precisione 950mila, con una perdita per l'erario pari a 5 miliardi di euro in due anni. Una cifra che, secondo l'organizzazione mestrina, è persino sottodimensionata, perché non tiene conto dei «contratti» riferiti al milione e mezzo di studenti universitari che, per quasi tutto l'anno, risiedono fuori sede e quasi sempre non in abitazioni di proprietà.

INTELLIGENCE - «È l'ennesima dimostrazione - dichiara Giuseppe Bortolussi, segretario della Cgia di Mestre - che il contrasto di interessi non funziona. Possiamo dare agevolazioni e sconti, ma la gente preferisce non pagare nulla piuttosto che pagare poco. Anziché continuare ad accanirsi su chi è conosciuto dal fisco, è necessario anche in questo caso concentrare l'attività di contrasto all'evasione su chi opera completamente in nero attraverso una più incisiva attività di intelligence». Allo stato attuale, si legge nello studio, non si può dire con assoluta certezza quanto "nero" sia emerso, ma è possibile affermare che la cedolare

secca abbia solo scalfito l'enorme sommerso che regna nel mercato, senza intaccarlo in maniera decisa.

I NUMERI - Lo dimostrano i dati sugli incassi. Nel 2011, il gettito è stato molto inferiore alle attese: 675 milioni di euro contro 3.194 milioni attesi. E nel 2012 le cose non sono andate molto meglio: a fronte di 3,5 miliardi previsti, il fisco ne ha incassati solo 976 milioni. In due anni, insomma, sono mancati all'appello oltre 5 miliardi di euro. In futuro tuttavia, prevede la Cgia, la situazione potrebbe cambiare: l'introduzione dell'Imu, assieme alla riduzione della deduzione forfettaria per spese di manutenzione degli immobili, che passa dal 15% al 5%, renderà infatti sicuramente più conveniente il ricorso alla cedolare secca.

FAMIGLIE - Lo studio della Cgia si è basato sull'analisi del numero delle famiglie italiane che vivono stabilmente in affitto: secondo l'Istat sono circa 4.800.000. Ipotizzando che ognuna di queste famiglie risieda in una distinta unità abitativa - rileva la Cgia - è stato sottratto il numero delle abitazioni che i locatori (persone fisiche) dichiarano di affittare (2.700.000), le unità immobiliari riconducibili all'edilizia pubblica (800.000) e quelle date in affitto dalle società (350.000). Il risultato finale sfiora il milione di unità (appunto 950.000).

CEDOLARE - Dal 2011, grazie all'introduzione della cosiddetta cedolare secca, secondo gli artigiani di Mestre, il legislatore si era prefissato di inasprire la lotta contro gli affitti in nero. E aveva pensato che la soluzione era abbassare il carico fiscale sui locatori che volontariamente sceglievano il nuovo regime, aumentando le sanzioni e introducendo una sorta di contrasto di interessi che dava la possibilità all'inquilino, che si autodenunciava all'Agenzia delle Entrate, di regolarizzare il contratto di locazione imponendo al proprietario un canone di affitto annuo agevolato, pari al triplo della rendita catastale. Dato che i canoni di affitto medi applicati a livello nazionale sono mediamente 8 volte superiori alla rendita catastale, il vantaggio economico in capo al locatario era evidente. Purtroppo, sia l'eventuale ricorso volontario alla cedolare secca da parte del proprietario, sia l'autodenuncia del conduttore sono stati un flop. In futuro, la situazione potrebbe cambiare, non tanto per l'attività di contrasto, ma per l'aumento del numero dei proprietari che abbandoneranno il regime di tassazione ordinario per la cedolare secca: infatti l'introduzione dell'Imu, assieme alla riduzione della deduzione forfettaria per spese di manutenzione degli immobili che passa dal 15% al 5%, renderà sicuramente più conveniente il ricorso alla cedolare secca.

Redazione Online