

**Tassazione dei redditi da locazione**

1

	Scaglioni di reddito 2009 valori in euro				
	Da 0 a 15.000	Da 15.001 a 28.000	Da 28.000,01 a 55.000	Da 55.000,01 a 75.000	Oltre 75.000
Aliquota marginale	0,23	0,27	0,38	0,41	0,43

2

Regime di tassazione ordinario canone libero: imponibile = 85% del canone					
Reddito imponibile	9.600-1.440= <b>8.160</b>	9.600-1.440= <b>8.160</b>	9.600-1.440= <b>8.160</b>	9.600-1.440= <b>8.160</b>	9.600-1.440= <b>8.160</b>
Reddito netto	7.723	7.397	6.499	6.254	6.091
% del canone assorbita dall'imposta	19,6	23,0	32,3	34,9	36,6

3

Regime di tassazione canone concordato: dopo deduzioni, imponibile = 59,5% del canone					
Reddito imponibile	9.600 – 3.888= <b>5.712</b>	9.600 – 3.888= <b>5.712</b>	9.600 – 3.888= <b>5.712</b>	9.600 – 3.888= <b>5.712</b>	9.600 – 3.888= <b>5.712</b>
Reddito netto	8.286	8.058	7.429	7.258	7.144
% del canone assorbita dall'imposta	13,7	16,1	22,6	24,4	25,6

4

Regime di tassazione con imposta sostitutiva e deduzioni canone concordato: imponibile = 59,5% del canone					
Reddito imponibile	9.600 – 3.888= <b>5.712</b>	9.600 – 3.888= <b>5.712</b>	9.600 – 3.888= <b>5.712</b>	9.600 – 3.888= <b>5.712</b>	9.600 – 3.888= <b>5.712</b>
Reddito netto	8.286,24	8.286,24	8.286,24	8.286,24	8.286,24
% del canone assorbita dall'imposta	13,68	13,68	13,68	13,68	13,68

5

Regime di tassazione del contratto a canone libero con imposta sostitutiva: imponibile = 85% del canone					
Reddito imponibile	9.600-1.440= <b>8.160</b>	9.600-1.440= <b>8.160</b>	9.600-1.440= <b>8.160</b>	9.600-1.440= <b>8.160</b>	9.600-1.440= <b>8.160</b>
Reddito netto	7.723	7.723	7.723	7.723	7.723
% del canone assorbita dall'imposta	19,55	19,55	19,55	19,55	19,55



## Legenda

Le tabelle sopra indicano le differenze riscontrabili sulla tassazione di un immobile locato al prezzo di € 800 mensili, da proprietari il cui reddito totale rientra nei parametri di cui alla prima tabella, pagando le imposte con l'aliquota marginale superiore applicabile al canone nella misura riportata nella seconda riga sempre della prima tabella.

Indicazioni ricavabili:

*Il primo esempio (tab.2) riguarda un contratto a canone libero di durata 4 anni più 4, e denota la progressività dell'imposta, evidenziando come i proprietari a reddito inferiore (che possono essere pensionati con pensioni di circa € 900/1.000 mensili) hanno un buon reddito dall'affitto di una casa. Come pure non ha da lamentarsi un ipotetico lavoratore a reddito fisso che troviamo nella colonna successiva.*

*(notare come negli scaglioni successivi il fisco penalizzi i redditi medi e favorisca i redditi più alti. 9 punti da € 28000 a 55000 e poi sale di 3 punti per volta)*

*L'esempio della terza tabella dimostra il carico fiscale calcolato sulla base delle norme in vigore, se i 9.600 euro di affitto derivassero da un contratto a canone concordato. Si nota subito la differenza di redditività, ma si nota anche che la proposta di tassazione del Ministro Calderoli con cedolare secca al 23%, è conveniente solo ai più ricchi, perché nel caso di contratto a canone concordato, fino ad un reddito lordo del proprietario di € 55.000 conviene l'attuale regime fiscale. Attenzione!! Anche la cedolare secca del 20% non sarebbe conveniente per proprietari con reddito fino a € 28.000 se affittassero a canone concordato, addirittura: ipotizzando un pensionato al minimo proprietario di 2 appartamenti da cui ricavasse € 600 mensili ciascuno, avrebbe interesse a mantenere l'attuale regime fiscale rispetto alla cedolare secca al 20%. Quindi si tratta di una proposta che favorisce i proprietari con redditi alti e non centra niente l'emersione dal nero, perché l'evasione si annida soprattutto tra i piccoli proprietari ai quali non deriverebbe nessun interesse dalla modifica della tassazione.*

*Le ultime due tabelle sono un esempio di applicazione della cedolare secca mantenendo le deduzioni del 15% per il canale contrattuale libero e l'ulteriore deduzione del 30% per il canale concordato, ma, diciamo pure, si tratta di un esercizio matematico, perché è impensabile che Tremonti introduca la cedolare secca e mantenga le deduzioni (però non sappiamo come il ministero ha fatto i conti).*

*L'ipotesi più realistica dovrebbe essere la seguente:*

6

Regime di tassazione con imposta sostitutiva: imponibile = 100% del canone					
L'attuale Reddito imponibile	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600
Reddito netto	7.392	7.392	7.392	7.392	7.392
% del canone assorbita dall'imposta	23,00	23,00	23,00	23,00	23,00



### **Il SICET che dice?**

*Se proprio non si potesse fare a meno di introdurre la tassazione separata con aliquota unica del canone di locazione, e se le entrate derivanti dovessero essere assegnate dal federalismo fiscale ai comuni con la destinazione al finanziamento delle politiche abitative pubbliche, il SICET potrebbe essere favorevole alle seguenti condizioni:*

- a) un nuovo regime fiscale per i redditi da fitto deve trovare la giusta collocazione nella riforma complessiva della legge 431/98 sulle locazioni abitative;*
- b) il regime fiscale nuovo deve valere solo per i contratti di locazione stipulati sulla base degli accordi territoriali (Art 2 comma 3 e seguenti della legge 431/98);*
- c) la detrazione del 15% sui redditi da locazione non ha più ragione di essere mantenuta;*
- d) contemporanea introduzione della deduzione del reddito degli inquilini di una quota del canone versato con un meccanismo simile a quello applicato per i mutui ipotecari con una compensazione per gli incapienti;*
- e) ai proprietari con reddito imponibile inferiore a €28.000 il comune applicherà una detrazione compensativa del maggior onere fiscale rispetto al regime attuale.*

*Nel caso in cui le suddette proposte non trovassero applicazione non esistono le condizioni per un consenso da parte del SICET, sia per la mancanza di convenienza degli inquilini, sia perché saremmo in presenza di un aumento della pressione fiscale a carico della maggioranza dei proprietari titolari di redditi da pensione o da lavoro dipendente.*

**Guido Piran**  
**Segretario Generale SICET Nazionale**

Roma 22. 07. 2010