

Osservazioni di SUNIA, SICET, UNIAT-Uil, Unione Inquilini sulle proposte di Legge in materia di regime tributario dei redditi da locazione di immobili.

Per affrontare compiutamente i problemi abitativi del nostro paese è necessario intervenire su una serie di fattori in maniera organica avendo la consapevolezza che provvedimenti su un singolo aspetto non potranno essere risolutivi.

La programmazione e la quantificazione delle risorse destinate al settore; l'allargamento consistente dell'offerta di alloggi in locazione a canone sociale e compatibile con i redditi della domanda e sostenibili sotto il profilo ambientale; una riforma del regime delle locazioni che superi l'asimmetria del potere contrattuale tra le parti; un sistema adeguato di sostegno al reddito della domanda debole. Sono questi alcuni degli argomenti sui quali è auspicabile aprire un confronto con le istituzioni e fra le parti per individuare le soluzioni da adottare.

La modifica del regime tributario può rappresentare una delle leve per sostenere una politica abitativa con questo segno, a condizione che non venga intesa semplicemente come alleggerimento della pressione fiscale sulla proprietà che affitta.

Se uno degli obiettivi è il contenimento di canoni di affitto, ormai insostenibili, è quantomeno illusorio pensare che una riduzione della pressione fiscale, non accompagnata da misure di contenimento, produca effetti di calmierazione in un mercato assolutamente irrazionale, atipico e ad altissima evasione fiscale, quale quello delle locazioni.

Se si vuole agire nella direzione del Governo della dinamica dei canoni è necessario ripartire dal canale contrattato-agevolato della 431/98. Introdurre una imposta sostitutiva unica sulla totalità dei contratti di locazione, non solo non otterrebbe lo scopo, ma addirittura ridurrebbe il vantaggio fiscale del canale agevolato rispetto a quello libero.

I motivi della scarsa diffusione del contratto concordato sono molteplici, uno di questi è sicuramente l'insufficiente vantaggio fiscale. Se l'obiettivo è quello di favorire l'utilizzo di questo strumento per contenere gli affitti, appare del tutto evidente la necessità di allargare la differenza fiscale tra le due tipologie di contratto e non ridurla. **E' da sottolineare inoltre che lo stesso sviluppo di nuove forme di edilizia sociale (il cosiddetto social housing) imporrà una ulteriore diversificazione delle aliquote per favorire gli investimenti.**

Questo si può ottenere in due modi: diversificando in maniera significativa la misura dell'aliquota, oppure introducendo l'imposta sostitutiva per il solo canale concordato, in una misura comunque inferiore a quella prevista nelle proposte di legge. Naturalmente la diversità di aliquota deve essere in relazione solo alla tipologia contrattuale e non alla tipologia della proprietà.

Un altro aspetto centrale nella modifica del regime fiscale dei redditi da locazione è rappresentato dalla detrazione dal reddito dei conduttori di tutto o parte del canone corrisposto. Questa misura, oltre che per sostenere il reddito, è necessaria per due motivi: creare un conflitto di interessi tra inquilino e proprietario per contrastare l'evasione fiscale e garantire un trattamento paritario tra inquilino che paga l'affitto e proprietario della prima abitazione che paga il mutuo. Oggi,

incomprensibilmente, questa parità di trattamento non esiste. **Così come non sarebbe giustificabile una detrazione limitata ai conduttori con contratto concordato.**

Nel caso della proprietà, l'incentivo fiscale rappresenta il beneficio concesso in cambio della scelta di una modalità contrattuale (il canale concordato) che determina un affitto più contenuto di quello del libero mercato. Nel caso dell'inquilino, al contrario, questo effetto evidentemente non si determina. L'inquilino, se potesse, sceglierebbe sempre il canale concordato perché più contenuto nel costo e si rivolge al libero mercato perché non trova chi gli propone la scelta più equa. Nel caso degli inquilini, quindi, il beneficio dello sgravio fiscale assume la forma specifica del sostegno al reddito a causa dell'incidenza dell'affitto sul reddito oggi eccessiva. In questo senso, appare assurdo che, a parità di reddito, goda del beneficio chi paga di meno (in questo sta nel mercato concordato) rispetto a chi paga di più (perché sta nel mercato libero). Naturalmente, in tutti i casi, sia quello del proprietario, sia quello del conduttore, la registrazione del contratto è elemento indispensabile per il godimento del beneficio. Tutte le analisi del settore proposte dagli istituti specializzati affermano che il massimo dell'irregolarità contrattuale, dell'evasione e dell'elusione, sia annidata proprio nel canale del libero mercato dei canoni (essendo già ora i benefici del canale concordato legati a verifiche puntuali). Lì, quindi, va esercitato al massimo lo strumento del conflitto di interessi e l'estensione della detrazione parziale dei canoni pagati rappresenta lo strumento essenziale per determinare tale condizione.

Una quota consistente di conduttori rientra nella cosiddetta categoria degli "incapienti" per i quali non è possibile praticare il sistema delle detrazioni fiscali. Questi cittadini rappresentano anche la platea più consistente dei possibili beneficiari del Fondo di sostegno alla locazione progressivamente depauperato di risorse (dai 600 milioni del 1999-2000 ai 167 milioni previsti per il 2011) in concomitanza, tra l'altro, dell'impennata di valori immobiliari ed affitti. Il sostegno al reddito di queste famiglie dovrebbe essere garantito da un consistente rifinanziamento del Fondo, prevedendo, nel contempo, un sistema di erogazione del contributo coordinato con il pagamento del canone, superando il farraginoso meccanismo che garantisce la corresponsione del contributo ai pochi beneficiari a distanza di circa due, tre anni dallo stanziamento in finanziaria. **Da subito è necessario rimuovere l'attuale incompatibilità tra le detrazioni fiscali al conduttore ed il diritto al contributo di sostegno alla locazione (art. 10 comma 2 L. 431/98).**

Anche in relazione alle risorse finanziarie necessarie, le scelte rispetto alla riforma del regime fiscale del reddito da locazione dovrebbero quindi avere come obiettivi prioritari: la riduzione degli affitti ed il sostegno al reddito dei conduttori, sia in termini di detrazioni che di intervento diretto. Altri obiettivi, sicuramente legittimi in termini generali, apparirebbero assolutamente ingiustificati alla luce delle difficoltà del sistema abitativo e della gravità della crisi economica