

Finanziaria/2. Serve la «terzietà»

Affitti, tasse al 20% ma solo tramite banca

Saverio Fossati

Si torna a parlare del 20% sugli affitti. È stato infatti presentato un emendamento alla Finanziaria 2007 (ora al Senato) che introduce una ritenuta a titolo d'imposta ("cedolare secca") del 20% sulle locazioni.

La promessa (finora non mantenuta) di Prodi ai proprietari sembra quindi riprendere corpo, anche se il meccanismo partirebbe solo dal 2008 e dopo una verifica sulle reali possibilità di recupero dell'evasione sugli affitti. La proprietà si è

differente" al pagamento dell'imposta dovuta dal contribuente (debitore principale) e si pone in posizione di conflitto di interessi nei suoi confronti. Colombo Clerici propone però una soluzione pratica per evitare le inevitabili complicazioni che sorgerebbero scegliendo per questo scopo il proprietario o l'inquilino. «Basterebbe istituire l'obbligo del versamento trimestrale dei canoni di locazione presso una banca o un ufficio postale (atteso il fatto che in molti piccoli Comuni è assente lo sportello bancario) investendo gli stessi della funzione di sostituto d'imposta. Nel versamento verrà indicato l'importo netto del canone (depurato delle deduzioni previste dalla legge), le spese e altri dati relativi al contratto». L'ente sostituto praticerebbe così la ritenuta d'acconto del 20% sul netto dei canoni; versandola all'Erario a titolo d'imposta (come una cedolare secca) nel caso di locatore persona fisica e diversamente a titolo di acconto.

Sempre sul fronte affitti va registrato in Finanziaria il varo delle Siiq (si veda il Sole-24 Ore del 29 e 30 novembre e 2 dicembre), società quotate destinate a costruire immobili da affittare per far fronte all'emergenza. Le imposte sui Reit all'italiana sarebbero anch'esse fissate sul 20 per cento. «Qui però — dice Colombo Clerici — a differenza dei Reit manca la tutela dell'azionariato diffuso, come negli Usa, dove la soglia massima è del 10-15% per l'azionista di riferimento e non il 51% che prefigura la costituzione di un azionista di maggioranza».

SOCIETÀ IMMOBILIARI

Le norme sulle Siiq dimenticano il principio dell'azionariato diffuso tipico dei Reit, cioè del modello cui sono ispirate

sempre mostrata fortemente interessata a questa soluzione: da Confedilizia ai piccoli proprietari di Appc, Asppi, Federproprietà, Uppi e Unioncasa. E al Senato c'è chi pensa di introdurre il sistema già dal 2007, limitatamente alle giovani coppie.

Secondo Achille Colombo Clerici, presidente di di Assoedilizia di Milano «Occorre introdurre un meccanismo che possa rendere trasparente il settore della locazione visualizzando agli occhi del Fisco il momento del pagamento dei canoni. E l'istituto del sostituto di imposta, che applichi una ritenuta sui canoni e la versi all'Erario, si presta a questo scopo».

Il sostituto d'imposta, secondo Colombo Clerici, è "terzo in-