

## **La proposta di Appc per la cedolare secca e le agevolazioni fiscali nelle locazioni commerciali**

### **Vincenzo Vecchio - Presidente nazionale APPC**

Le relazioni che mi hanno preceduto hanno trattato l'applicazione della cedolare secca alle locazioni abitative evidenziandone gli indiscussi vantaggi per il locatore (aliquota fissa al 21% e in taluni casi al 10%) anche se deve rinunciare all'aggiornamento Istat, scelta comunque sempre revocabile. **Ma i vantaggi ci sono anche per i conduttori in quanto non hanno l'incremento Istat annuale e risparmiano sulla quota loro imputabile di registrazione (iniziale e annuale) del contratto e sui bolli.**

**E' un meccanismo quello della cedolare secca semplice e chiaro. La certezza di quanto si deve pagare al fisco è una scelta di civiltà e una conquista dello stato di diritto.**

Adam Smith formulò tre linee guida riguardanti l'applicazione delle imposte:<sup>[1][2]</sup>

1. **Certezza tributaria.** Il metodo di calcolo dell'imposta deve essere certo e non arbitrario, per consentire chiarezza ed evitare possibili abusi dell'Amministrazione finanziaria oppure elusione del cittadino;
2. **Comodità di pagamento.** L'imposta non deve essere gravosa da pagare per il cittadino;
3. **Economicità nella riscossione.** Lo Stato deve poter riscuotere le proprie imposte con meno costi possibili.

A questi principi Luigi Einaudi ne aggiunge un quarto :

<< indurre adeguati incentivi all'intraprendenza individuale».

**La cedolare secca per gli immobili abitativi è quindi una scelta nella quasi totalità dei casi di sicuro vantaggio per il locatore, ma anche per l'inquilino.**

Ora, finalmente è stato chiarito con sentenza della Cassazione 12395 del 07/05/24, che anche se la locazione, per uso abitativo, è a favore di una impresa (è il classico esempio di uso foresteria) il locatore persona fisica ha diritto alla cedolare secca.

## **Perché allora non applicarla anche alle locazioni commerciali ?**

La risposta è soprattutto di tipo economico in quanto dalla sua applicazione ne deriverebbe una riduzione dell'incasso Irpef per lo Stato. L'equilibrio dei conti è un bene prezioso e noi non lo sottovalutiamo: minori entrate fiscali impongono riduzioni delle spese o maggiori entrate derivanti da incrementi della base imponibile. Le risorse della cedolare secca che farebbero diminuire le entrate fiscali devono trovare quindi una giustificazione.

Noi siamo una associazione responsabile che vuole conti pubblici in regola, bassa inflazione e una società in cui domanda e offerta (nel nostro caso di immobili in locazione) sia in equilibrio. Il mercato non è una divinità che possa operare al di fuori delle regole, lo stato deve intervenire per evitare posizioni dominanti o di monopolio e far sì che i beni primari, sempre in un quadro di rispetto della autonomia negoziale privata, siano disponibili per tutti e non solo per pochi.

**Siamo convinti che la cedolare secca, magari ad una aliquota leggermente superiore a quella abitativa e limitata a canoni non superiori ad un certo livello e per negozi di una certa zona e ulteriormente ridotta per attività che stanno sparendo (edicole e librerie) potrebbe non avere effetti significativi sulla riduzione delle entrate. Questo faciliterebbe le locazioni di immobili vuoti. Il proprietario di un negozio sfitto non paga che imposte modeste e, di quel negozio, in cui non si esercita una attività economica, lo Stato non incassa nulla dal reddito di impresa o lavoro autonomo.**

La cedolare secca agli immobili commerciali è stata adottata con apposita normativa per i comuni con popolazione inferiore ai 5 mila abitanti nella misura del 15%, ma è stato un provvedimento insignificante anche perché non legato ad accordi tra le associazioni di categoria sul livello dei canoni e sulle modalità di contratto.

La cosa più grave nel nostro paese è l'emanazione di norme speciali che tutelano solo la grande proprietà edilizia, un esempio la liberalizzazione dei contratti di locazione con canoni superiori ai 250 mila euro annui.

La riduzione delle imposte sulle locazioni abitative in un quadro di definizione dei canoni legato ad accordi territoriali ha avuto effetti positivi: l'emersione delle locazioni in nero, la immissione sul mercato di immobili lasciati sfitti, la riduzione dei canoni calmierandoli, l'aumento delle entrate fiscali.

Crediamo utile estendere l'esperienza della normativa di cui al DM 16/01/2017 a tutti gli immobili abitativi a prescindere da stato di calamità o entità di abitanti dei comuni purché il canone sia conforme a quello concordato tra le associazioni territoriali e il contratto stipulato nel rispetto dei modelli concordati.

**La stessa tipologia di agevolazione, prevedendo una aliquota di cedolare secca al 21%, può essere concessa là dove il contratto di locazione per uso diverso da abitazione venga stipulato sulla base di accordi tra le associazioni della proprietà, dei conduttori.**

Dopo la situazione di crisi economica legata alla pandemia è necessario dare sollievo e speranza sia ai proprietari di immobili che ai conduttori siano essi semplici abitanti che professionisti o imprenditori.

## Scaglioni Irpef

<b>Scaglioni IRPEF</b>	<b>Aliquota IRPEF</b>
<b>fino a 28.000 euro</b>	<b>23%</b>
<b>da 28.000 fino a 50.000 euro</b>	<b>35%</b>
<b>da 50.000 in poi</b>	<b>43%</b>