

La cedolare secca rilancerà il mercato

Pubblicato: Sabato 9 Ottobre 2010



La cedolare secca sui redditi da locazione è la vera novità del mercato immobiliare. Si tratta di un'imposta sostitutiva con un'aliquota unica del **20 per cento** che va a sostituire l'attuale tassazione ad aliquota progressiva. La cedolare è, dunque, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di bollo sul contratto di locazione, mentre non si applica alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti o da enti non commerciali. La facoltà di optare per la cedolare non si applica agli immobili che non sono di proprietà di persone fisiche.

Lo scopo dell'introduzione di questa nuova tassazione è quello di garantire una maggiore equità fiscale, evitare l'evasione da parte dei percettori di reddito d'affitto in ragione del minor carico fiscale e, in questo modo, favorire l'affitto degli immobili e gli investimenti nel settore.

Gli organizzatori, tra cui costruttori e agenti immobiliari, della manifestazione "**La casa in piazza**", la prima borsa immobiliare varesina, concordano sull'effetto positivo della nuova tassazione. «Da qualche tempo – dice **Sergio Bresciani** presidente provinciale dell'Associazione nazionali costruttori edili (Ance) – registriamo una sorta di ritorno all'investimento nel mattone non soltanto per migliorare la propria situazione abitativa o per acquistare la prima casa, ma come vero e proprio bene rifugio. Riteniamo che questa inversione di tendenza sia in parte dovuta al crollo della rendita finanziaria, ma anche dall'introduzione della cedolare secca».

L'introduzione della cedolare comporterà però un **minor gettito fiscale** complessivo per compensare il quale il governo spera nella emersione delle situazioni di evasione fiscale dei canoni di locazione, favorita dalla maggiore convenienza del regime fiscale. Il riequilibrio del gettito fiscale sugli immobili (per uso abitativo e produttivo) che, **secondo la Banca d'Italia**, in Italia è pari a oltre **34 miliardi di euro**, si potrà ottenere solo con il recupero dei canoni di locazione non dichiarati per una quota pari al 78 per cento di quelli già conosciuti dal fisco.

La certificazione energetica – Anche questa è una delle novità del mercato immobiliare. L'Attestato di certificazione energetica (**Ace**) è una sorta di bollino verde che viene allegato al rogito nelle compravendite immobiliari indipendentemente dall'epoca di costruzione e dalla superficie utile dell'immobile. Lo scopo della certificazione è chiaro: chi compra una casa, nuova o usata che sia, deve essere a conoscenza delle prestazioni in termini di basso o alto consumo del fabbricato. Chi costruisce case, dunque, e i proprietari in genere dovrebbero puntare sul risparmio energetico perché riuscirebbero a vendere a prezzi più alti gli immobili. Il consumo di un immobile in termini energetici è stato classificato attraverso 8 classi di efficienza energetica: A+, A, B, C, D, E, F, G. Un immobile

classificato A+ è il più efficiente dal punto di vista del consumo energetico e quindi vendibile a un prezzo più alto; uno classificato G è più scarso e quindi, in teoria, varrà meno. Il fabbisogno termico di un immobile, espresso in chilovatt/ora al metro quadro, viene calcolato in base a quanta energia all'ora è necessaria per riscaldare un metro quadri di un immobile e 20 gradi centigradi. Quindi, se una casa è già predisposta per l'impianto fotovoltaico o geotermico, sarà di una classe superiore rispetto a un casa il cui impianto di riscaldamento è alimentato a gasolio. A mettere il bollino (certificazione) ci sarà un certificatore iscritto in un apposito albo predisposto dalla Regione Lombardia.



La certificazione, secondo gli operatori, ha creato un po' di confusione sul mercato immobiliare. «E' stata inserita in un modo e in un momento sbagliato – sottolinea **Santino Taverna (primo a sinistra nella foto)**, presidente provinciale e regionale della federazione italiana dei mediatori e agenti di affari – perché rischia di far diventare vecchie abitazioni che sono state costruite non più di due anni fa. Non dimentichiamo che in questi ultimi anni si è costruito molto e quindi c'è ancora tanto da smaltire nell'edilizia».

Spesso le norme anticipano troppo i tempi e, secondo gli esperti del settore, in chi compra casa non c'è ancora tutta questa consapevolezza. «E' chiaro che oggi si costruisce secondo i canoni del risparmio energetico – dice **Giampero Ghiringhelli**, direttore provinciale dell'Ance- ma la gente non ha ancora piena coscienza di cosa sia la certificazione e spesso non la chiede. E' un passaggio importante, è vero, ma l'esperienza ci dice che il patrimonio immobiliare italiano si rivaluta comunque sempre».

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it