

CON “CEDOLARE SECCA” ITALIA SAREBBE PAESE UE PIU’ CONVENIENTE PER TASSAZIONE AFFITTI

E’ quanto emerge da uno studio comparativo del franchising immobiliare Solo Affitti che conta 270 agenzie in Italia e 12 in Spagna

Con l’introduzione della “cedolare secca” al 20% sui redditi da locazione l’Italia diventerebbe il Paese europeo più conveniente per la tassazione in materia. E’ quanto emerge da uno studio comparativo di Solo Affitti, franchising immobiliare specializzato nelle locazioni, con 270 agenzie in Italia e 12 in Spagna. L’Italia sorpasserebbe Ungheria, Finlandia e Olanda, dove si pagano delle imposte con aliquota fissa, rispettivamente pari al 25%, 28% e 30%.

Per le altre nazioni il metodo di tassazione è uguale a quello ancora in vigore nella Penisola: i redditi da locazione si sommano a quelli personali e a questi si applicano le varie aliquote previste dal fisco di ciascun paese. Nella maggior parte dei casi, fanno notare da Solo Affitti, queste aliquote sono più basse di quelle attualmente in vigore nel sistema fiscale italiano.

“La maggior parte delle altre nazioni europee – spiega Silvia Spronelli, presidente di Solo Affitti – prevede la possibilità per i proprietari di portare in deduzione al reddito complessivo della locazione dell’immobile, una quota, spesso forfettaria, di rimborso per la gestione dell’immobile, le tasse municipali e/o l’ammortamento”. In Spagna, dove Solo Affitti si sta espandendo con il marchio Solo Alquileres, è possibile portare in deduzione anche la provvigione dell’agente immobiliare. Per incentivare i proprietari ad affittare ai giovani, questa deduzione è del 100% se l’inquilino ha tra i 18 e 35 anni.

“In qualità di esperti della locazione - afferma Spronelli - che lavorano tutti i giorni in questo complesso e vitale comparto del settore immobiliare, non possiamo che essere favorevoli all’introduzione di una cedolare secca sui redditi da locazione, in quanto riteniamo che possa agevolare l’emersione del nero in un settore dove, nonostante le misure anti-evasione messe in campo negli ultimi anni (in particolare dopo l’entrata in vigore della finanziaria 2005), i livelli di evasione sono ancora elevati”.

Per un proprietario che guadagna meno di 30 mila euro e che concede in locazione il suo immobile ad un canone di 10 mila euro l’anno, – spiegano da Solo Affitti - si tratterebbe di passare da una tassazione di 3.230 euro a 1.700 euro (ipotizzando una cedolare secca del 20%). Per proprietari con redditi più alti il vantaggio, naturalmente, aumenta: lo stesso proprietario che guadagnasse complessivamente sotto i 60 mila euro, pagherebbe oggi 3.485 euro, contro i 1.700 euro della cedolare secca.

“In termini di proposta – aggiunge il Presidente di Solo Affitti - riteniamo che sarebbe doveroso e equo, sempre nell’ottica di favorire l’emersione dell’evasione fiscale nel settore delle locazioni, affiancare alla cedolare secca anche la possibilità per gli inquilini di detrarre dall’Irpef il canone di locazione pagato. Siamo inoltre convinti che ridurre la tassazione sui redditi da locazione possa incentivare i proprietari di immobili sfitti a metterli a reddito, aumentando l’offerta e agevolando l’incontro fra proprietari e inquilini in un momento nel quale, per chi è alla ricerca di una soluzione abitativa di carattere stabile, la scelta dell’acquisto è ostacolata dalle difficoltà di accesso al credito e, in molti casi, dalla mancanza di risorse economiche iniziali. L’affitto, per un numero sempre crescente di italiani, rappresenta la soluzione più logica e naturale e va pertanto resa il più possibile agevole”.

Nata nel 1997 Solo Affitti è un’azienda che opera in franchising ed è specializzata nel mercato della locazione. Con sede a Cesena, l’azienda conta oggi 270 agenzie presenti in tutte le regioni d’Italia e ha in previsione un piano di espansione anche all’estero, in Spagna e Stati Uniti. La focalizzazione sul settore delle case in affitto consente agli agenti di Solo Affitti di diventare professionisti delle locazioni, competenti in tutta la vasta e complessa materia, in grado di tutelare gli investimenti dei proprietari e curarsi dei bisogni degli inquilini. L’unicità dell’azienda ha permesso a Solo Affitti di diventare leader indiscusso di questa fetta del mercato immobiliare, dove annualmente vengono stipulati oltre un milione di contratti di locazione. Gli agenti di Solo Affitti, nella logica di una assistenza continuativa, offrono servizi che vanno dalla fase di stima del canone, a quella di stipula del contratto, fino alle pratiche post contrattuali.

TASSAZIONE DEI REDDITI LOCATIVI IN EUROPA

PAESE	IMPOSTA SUL REDDITO DELLE PERSONE FISICHE	ALTRE IMPOSTE
Italia	<p>IRPEF Il canone di locazione è un reddito imponibile ai fini IRPEF: infatti, in tutti i casi nei quali il canone di locazione è superiore alla rendita catastale dell'immobile (si verifica quasi sempre) questo viene assoggettato all'imposta sul reddito. In particolare il canone imponibile è calcolato sottraendo dal canone annuo percepito dal locatore la deduzione fiscale del 15% (o del 40,5% per i contratti 3+2 e per i contratti a studenti universitari fuori sede). Il canone imponibile così ottenuto viene aggiunto al reddito imponibile annuo del locatore e sulla somma viene applicata l'IRPEF, sulla base delle aliquote stabilite per l'anno in corso.</p> <p>ALIQUOTE IRPEF 2009 SCAGLIONI DI REDDITO IN EURO</p> <p>redditi fino a 15 000 euro - 23%</p> <p>tra 15 000 e 28 000 euro - 27% (piu' rapidamente: 3.450 + 27% della parte eccedente 15.000);</p> <p>tra 28 000 e 55 000 euro - 38% (piu' rapidamente: 6.960 + 38% della parte eccedente 28.000);</p> <p>tra 55 000 e 75 000 euro - 41% (piu' rapidamente: 17.220 + 41% della parte eccedente 55.000);</p> <p>oltre i 75 000 euro - 43% (piu' rapidamente: 25.420 + 43% della parte eccedente 75.000).</p>	<p>IMPOSTA DI REGISTRO L'imposta di registro è pari al 2% sul canone annuo di locazione, viene normalmente divisa a metà fra locatore e conduttore e va versata per ogni annualità del contratto. Per i contratti 3+2 e per i contratti a studenti universitari fuori sede l'aliquota viene applicata sul 70% (anzichè sul 100%) del canone annuo</p>
Belgio	<p>Impôts sur le revenu des personnes physiques ou des ménages / Belastingen op het inkomen van individuen of huishoudens</p> <p>Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi personali. (per il calcolo del reddito personale netto viene applicata una serie considerevole di deduzioni).</p> <p>ALIQUOTA PROGRESSIVA (sul totale dei redditi)</p> <p>25% a partire da €0 30% a partire da €7.560 40% a partire da €10.760 45% a partire da 1€7.920 50% a partire da €32.860</p>	
Danimarca	<p>Gli affitti vengono tassati insieme agli altri redditi.</p>	

Finlandia

Esiste una tassa sui redditi di investimento, nei quali rientrano i profitti generati dalla locazione di immobili.

ALIQUOTA FISSA
28%

Francia

Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi da lavoratore autonomo anche se vengono incorporati e tassati insieme a tutti gli altri redditi personali.

Ai redditi generati dalla locazione vengono applicati due regimi di tassazione: *Revenus Fonciers*, per la locazione di terreni e immobili non arredati; e BIC (Benefices Industriels et Commerciaux) per la locazione di immobili arredati.

Se il reddito netto annuo procedente dalla locazione di immobili arredati è inferiore ai €80.000, viene concessa una deduzione forfettaria del 50% per le spese di gestione e manutenzione.

Se il reddito netto annuo procedente dalla locazione di terreno o immobili non arredati è inferiore ai €15.000, viene concessa una deduzione forfettaria del 30%.

Per quei redditi superiori ai limiti sopra citati viene applicato il Regime Réel Simplifié, per il quale è prevista la deduzione delle spese effettive (gestione, assicurazione, tassa sulla proprietà, interessi del mutuo, deprezzamento, riparazioni, manutenzione, migliorie)

ALIQUOTA PROGRESSIVA (sul totale dei redditi)

0% fino a 5.852
5,5% fino a 11.673
14% fino a 25.926
30% fino a 69.505
40% dai 69.505 in su

Esiste un'imposta sugli affitti che dal 2006 viene pagata esclusivamente dalle aziende soggette all'imposta sui redditi delle società. La tassa si applica ai redditi prodotti dalla locazione di immobili la cui costruzione sia stata terminata da almeno 15 anni al 1 gennaio dell'anno fiscale. Non sono imponibili gli affitti (per unità locata) che non superano i 1.830 euro annuali.

ALIQUOTA FISSA
2,5%

Germania

Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi personali (tassati separatamente dai redditi salariali).

Le percentuali imponibili sui redditi superiori all'indennità personale (€7.664 per single e €15.329€ per le coppie sposate) aumentano in modo progressivo in fasce che vanno dal 15% al 42% di imponibile per redditi fino a €52.152 annui per i single e €104.304 per le coppie sposate. Per i redditi superiori viene applicata una aliquota marginale del 45%

Grecia

Φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων

Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi personali. (Per il calcolo del reddito personale netto viene applicata una serie considerevole di deduzioni) Crediti fiscali per figli a carico: € 1000 per un figlio ; €2.000 per 2 figli; €10.000 per tre figli e €1.000 per ogni figlio in più.

ALIQUOTA PROGRESSIVA (sul totale dei redditi)

29% a partire da €12.000
39% a partire da €30.000
40% a partire da €75.000

Inghilterra

Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi personali.

Se si affitta una stanza nel proprio immobile di residenza e il reddito annuo è uguale o inferiore alle 4.250 sterline si è esenti da tasse.

Per gli affitti residenziali sono deducibili tutte le spese di creazione e gestione del credito. Esistono inoltre delle deduzioni per deperimento d'uso dell'immobile (proporzionale al canone annuo di locazione) e per "rinnovo degli arredi".

ALIQUOTA PROGRESSIVA (sul totale dei redditi)

10% a partire da 0 sterline
22% a partire da 2.051 sterline
40% a partire da 33.301 sterline

<p>Irlanda</p>	<p>Income tax Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi personali. Oltre alle normali deduzioni per spese è prevista un'esenzione su quei redditi prodotti dalla locazione di stanze all'interno della propria abitazione di residenza che non superano i €10.000 annui.</p> <p>ALIQUOTA PROGRESSIVA (sul totale dei redditi) 20% a partire da €0 41% a partire da €36.400</p>
<p>Olanda</p>	<p>Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi prodotti da risparmi e investimenti ai quali viene applicata una aliquota fissa.</p> <p>ALIQUOTA FISSA 30%</p>
<p>Polonia</p>	<p>Podatek dochodowy od osób fizycznych</p> <p>Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi personali.</p> <p>ALIQUOTA PROGRESSIVA (sul totale dei redditi) 18% a partire da 3.091 PLN 32% a partire da 85.528 PLN</p>
<p>Portogallo</p>	<p>Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi personali. Deduzioni: spese di manutenzione e tassa municipale sui beni immobili (IMI)</p> <p>ALIQUOTA PROGRESSIVA 10,50% da € 0 13% da €4.755 23,50% da €7.192 34% da €17.836 36,50% da €41.021 42% da €64.110</p>
<p>Repubblica Ceca</p>	<p>Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi personali. Se il contribuente non è in grado di fornire la documentazione che attesti le spese di gestione del reddito (provvigione agente immobiliare, manutenzione immobile, etc..) può dedurre una percentuale forfettaria del 30% sull'affitto annuale.</p> <p>ALIQUOTA FISSA (sui redditi personali) 15%</p>
<p>Slovacchia</p>	<p>Daň z príjmov fyzických osôb</p> <p>Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi personali. Deduzioni sul reddito prodotto da attività commerciali, locazione ecc...: spese di gestione.</p> <p>ALIQUOTA FISSA 19%</p>
<p>Slovenia</p>	<p>Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi personali. Riduzioni: - €5.133 per redditi fino a €8.557 - € 4.082 per redditi tra €8.557 e €9.897 - €3.051 per redditi superiori a €9.897 euro</p> <p>ALIQUOTA PROGRESSIVA 16% da €0 27% da €7.410 41% da €14.820</p>
<p>Spagna</p>	<p>La legge "Imposte sul reddito delle persone fisiche" (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas) stabilisce che: - per la determinazione del reddito netto derivante dalla locazione di immobili sono deducibili :</p>

A) Tutte le spese effettuate per l'ottenimento del reddito (quindi anche le commissioni dell'agente immobiliare),
B) Tutte le somme destinate all'ammortamento dell'immobile dei beni insieme ad esso ceduti, sempre che corrispondano al suo deprezzamento effettivo.

Nel caso di locazione di immobili ad uso abitativo, il reddito netto calcolato sarà ridotto:

A) del 50% nel caso in cui l'inquilino abbia più di 35 anni
B) del 100% nel caso in cui l'inquilino abbia un'età compresa fra i 18 ed i 35 anni
C) del 40% su i redditi netti con un periodo di generazione superiore a due anni, compresi quelli ottenuti in modo illecito (ovviamente per fare emergere i numerosissimi affitti irregolari)

Svezia

Gli affitti rientrano nella categoria dei redditi prodotti dai capitali.

Ungheria

Agli affitti viene applicata una aliquota fissa.

ALIQUOTA FISSA
25%